

**Großzügiges Familienhaus, guter Zustand, in  
wunderschöner Natur! Provisionsfrei!**



**Objektnummer: 3897**

**Eine Immobilie von „AKTUELL“ Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchenviertel 83
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8255 Sankt Jakob im Walde
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	190,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	310,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Garten:	600,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	370.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei!

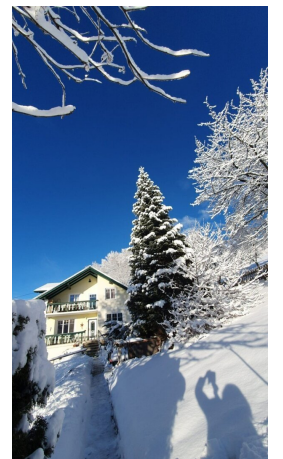
## Ihr Ansprechpartner



**Anna Pötz**

„AKTUELL“ Immobilien GmbH  
Wiedner Hauptstrasse 71/7/39  
1040 Wien







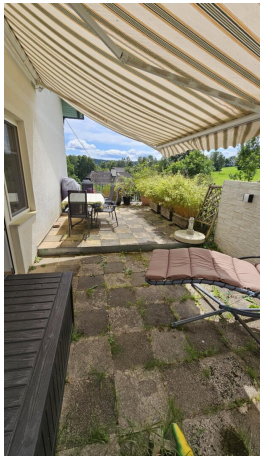






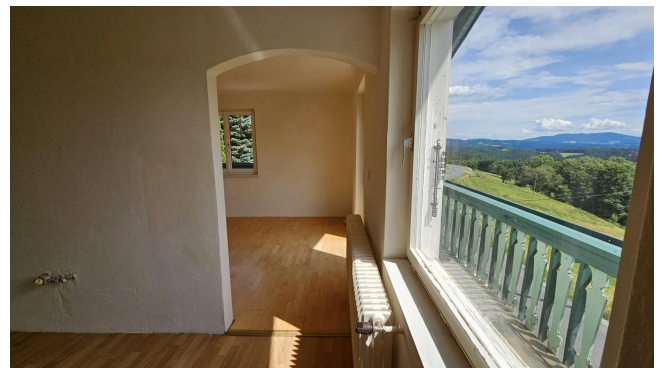












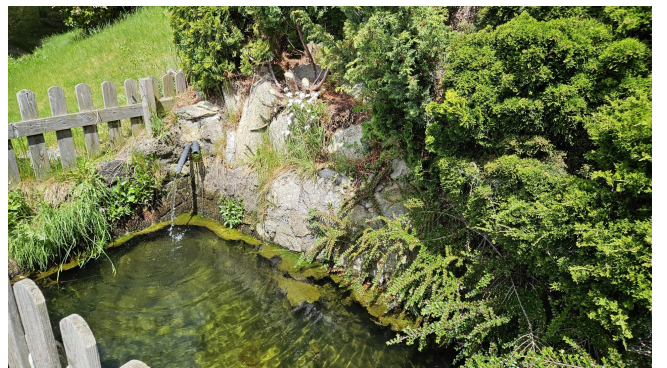
















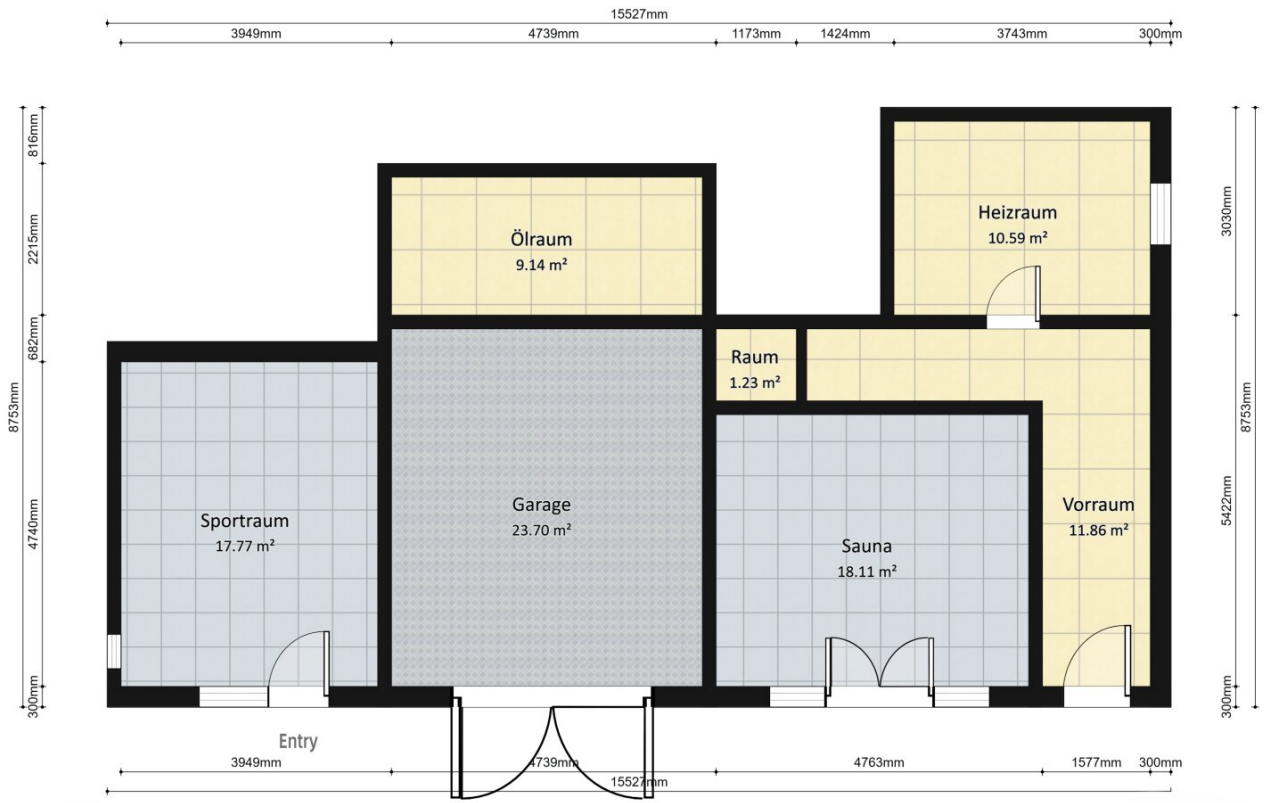














## Objektbeschreibung

In wunderbarer Höhenlage auf 950m unweit einer charmanten Ortschaft kommt dieses großzügige Familienhaus mit ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzügl. 3 Terrassen, 1 Balkon, Keller, Sportraum, Sauna und Garage zum Verkauf. Dieses Objekt wäre auch optimal für 2 Familien geeignet, 2 getrennte Wohnbereiche sind vorhanden. Auch ein interessantes Objekt als Ferienhaus, oder 2. Wohnsitz. Dieses Haus befindet sich in einem guten Zustand und besticht durch seine sonnige Lage und wunderschönen Ausblick, umgeben von 3 Bauernhöfen, Wiesen und Wäldern. Ein idyllischer Garten mit einem kleinen Fischteich, mehreren Obstbäumen und blühenden Sträuchern laden zum Wohlfühlen ein.

Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

Wohngeschoss (ca. 95m<sup>2</sup>): zentrales Vorzimmer, Wohnküche, Wohnzimmer mit Kamin, 2 Schlafzimmer, modernes Bad mit Fenster, WC extra, zuzügl. 2 Terrassen (ostseitig und große Westterrasse)

Obergeschoss (ca. 95m<sup>2</sup>): kleine Wohnküche, offen zu Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Duschbad mit Fenster, extra WC, zuzügl. Ostterrasse und großer Süd-Westbalkon mit traumhaftem Fernblick.

Untergeschoss (ca. 120m<sup>2</sup>): Keller mit Heizraum (Öl-Zentralheizung auf Holz umschaltbar), Saunaraum mit Dusche, Sportraum mit Fitnessgeräten, Garage für 2 PKW geeignet.

Traumhaftes Familienhaus in wunderbarer Natur zum Ausspannen und Wohlfühlen! Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage! Gerne können Sie auch unsere zuständige Kollegin Frau Pötz unter 06643033234 erreichen und einen individuellen Termin vereinbaren.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <4.025m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.700m

Kindergarten <5.575m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.125m

Bäckerei <4.100m

**Sonstige**

Post <1.400m

Geldautomat <4.750m

Bank <4.075m

Polizei <4.175m

**Verkehr**

Bus <200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap