

**1 + 1 = 2 HÄUSER EIN PREIS - Hier bieten sich viele
Möglichkeiten**



Küche - Einfamilienhaus Zillingdorf

Objektnummer: 7939/2300160721

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2492 Zillingdorf
Baujahr:	64
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	4
Keller:	52,00 m ²
Heizwärmebedarf:	210,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,36
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	192,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



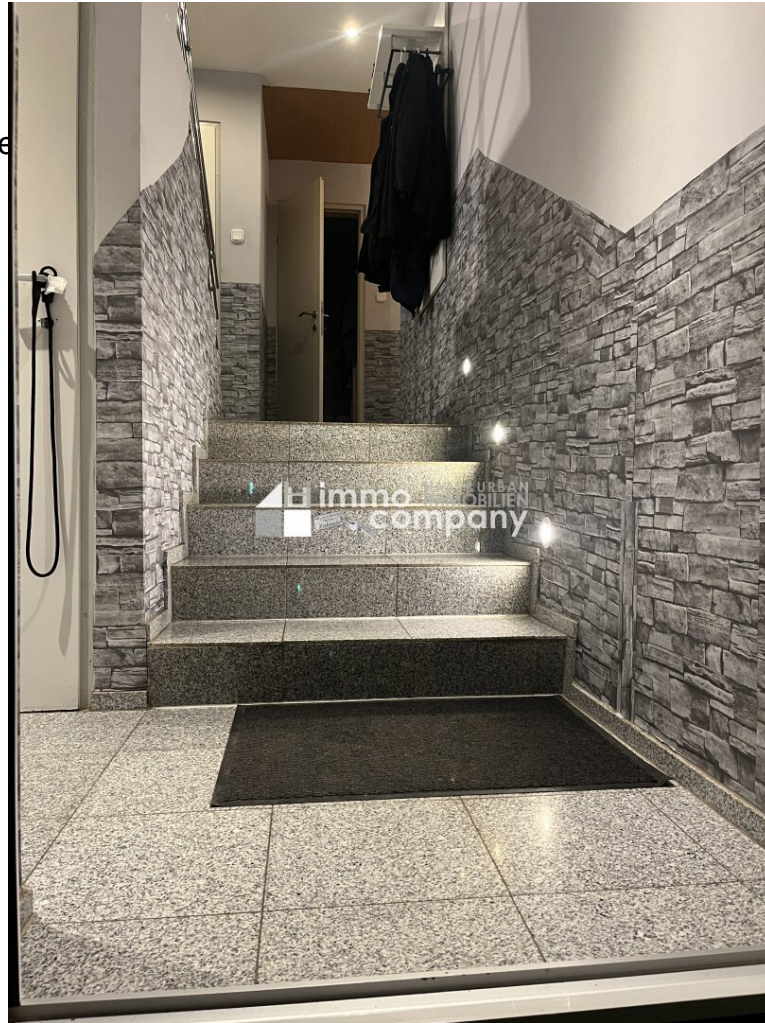
Birgit Pinczker

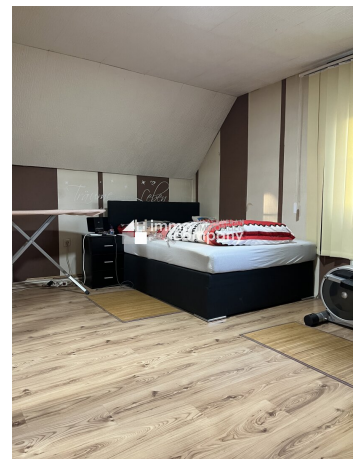
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



immo company HAAS & URBAN
IMMOBILIEN
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

HIGHLIGHTS - 2 Häuser auf einem Grundstück mit vielen Möglichkeiten: zwei Generationen haben Platz - ein Haus selbst bewohnen, ein Haus vermieten - beide Häuser vermieten - bei Häuser selbst bewohnen und nutzen - ein Haus bewohnen, ein Haus für die Arbeit - die letzte Sanierung des vorderen Hauses erfolgte 2010 mit Erneuerung der elektrischen Leitungen, Wasserleitungen, Fassade, Fenster, Carport, ... - es zwei Brunnen am Grundstück (einer aktiv mit Pumpe)

Diese Immobilie bietet Ihnen:

- Zwei Einfamilienhäuser
- Ruhige Siedlungslage, trotzdem nahe der Stadt
- Große Gartenfläche
- Ausreichend Platz für ihre Fahrzeuge
- Unschlagbarer Kaufpreis von 359.000,00 €
- Freizeitmöglichkeiten wie der Steinbrunner See oder der Neufelder See

Das größere Haus, welches näher an der Straße liegt, hat eine Wohnnutzfläche von rund 104m² und ist folgendermaßen aufgeteilt:

- Im Erdgeschoß befindet sich die große offene Küche mit Kochinsel, (wurde vor drei Jahren erneuert), das geräumige Wohnzimmer, das Badezimmer mit Wanne, Fenster, Waschmaschine, Handtuchheizung, sowie der Abstellraum und das WC
- Im Dachgeschoß zwei Schlafräume - beide mit Klimaanlage ausgestattet - und ebenfalls ein Bad mit Dusche und mit WC.
- Der ca. 52m² große Keller bietet genügend Stauraum für die ganze Familie. Hier

befindet sich eine Lagerraum/Werkstatt, der Technikraum und der Holzraum.

- Die Schlafräume sowie die Küche verfügen über eine Klimaanlage!
- Ein rund 45m² großes Carport bietet Platz für 3 kleine oder auch 2 große Autos.

Das flächenmäßig kleinere Haus hat eine Wohnnutzfläche von rund 77m², eine Garage mit ca. 33m², liegt weiter hinten am Grundstück und verfügt über eine eigene Zufahrt. Es teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Küche
- Bad
- 2 Zimmer
- Garage

Das Haus bedarf noch einer Fertigstellung. Eine Holzzentralheizung war geplant. Heizkörper und Heizofen sind vorhanden, gehörten aber noch eingebaut. Alternativ ist natürlich jede andere Heizung möglich.

Die Verkehrsanbindung ist ideal, da eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe liegt. Somit sind Sie in kurzer Zeit in den umliegenden Städten und können alle Vorzüge des ländlichen und städtischen Lebens genießen. Auch eine Schule sowie ein Kindergarten befinden sich in der Nähe, was dieses Haus perfekt für Familien mit Kindern macht.

Zillingdorf bietet Ihnen eine ruhige und idyllische Umgebung, in der Sie sich wohlfühlen werden. Hier können Sie dem Alltagsstress entfliehen und in Ihrer eigenen Oase entspannen. Die schöne Landschaft Niederösterreichs lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren ein und bietet Ihnen die Möglichkeit, die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses **TOP-Angebot**, zwei Einfamilienhäuser auf einem Grundstück zu erwerben. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Charme dieser Immobilie und erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich präsentieren zu dürfen und Ihre Fragen zu beantworten. Greifen Sie jetzt zu, denn dieses Angebot wird nicht lange auf dem Markt bleiben!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <8.000m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <1.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap