

**HIER IST VIEL PLATZ - Ein Grundstück, zwei Einfamilienhäuser, Garage und Carport in ruhiger Siedlungslage.**



**Objektnummer: 7939/2300160721**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2492 Zillingdorf
<b>Baujahr:</b>	64
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	310,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



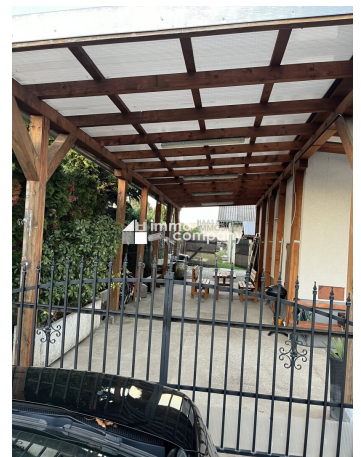
**Birgit Pinczker**

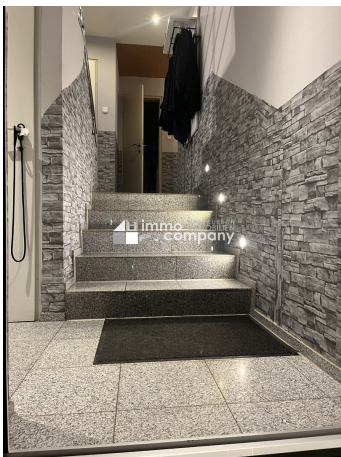
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

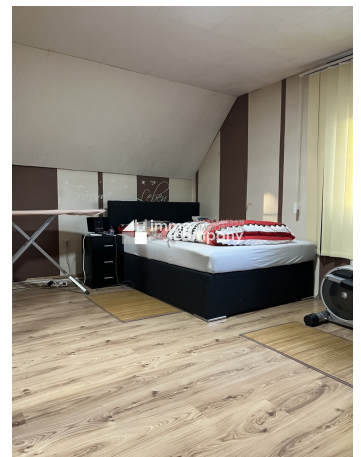
H +43 664 8410792

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

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Hier haben Sie Platz für die ganze Familie!

### **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 €

### **Das größere Haus, welches näher an der Straße liegt, hat eine Gesamtnutzfläche von 210m<sup>2</sup> und ist folgendermaßen aufgeteilt:**

- Im Erdgeschoß befindet sich die große offene Küche, (wurde vor drei Jahren erneuert), Bad mit WC, Abstellraum, geräumiges Wohnzimmer.
- Im Dachgeschoß zwei Schlafräume und ebenfalls ein Bad mit WC.
- Der 70m<sup>2</sup> große Keller bietet genügend Stauraum für die ganze Familie.
- Die Schlafräume sowie die Küche verfügen über eine Klimaanlage!
- Ein 45m<sup>2</sup> großes Carport bietet Platz für 3 kleine oder auch 2 große Autos.

### **Das flächenmäßig kleinere Haus hat eine Gesamtnutzfläche von 110m<sup>2</sup>, liegt weiter**

**hinten am Grundstück und verfügt über eine eigene Zufahrt. Es teilt sich wie folgt auf:**

- Vorraum
- Küche
- Bad
- 2 Zimmer
- Garage

**Hier steckt noch viel Potenzial ob aufstocken oder zubauen, alles ist 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!

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.



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