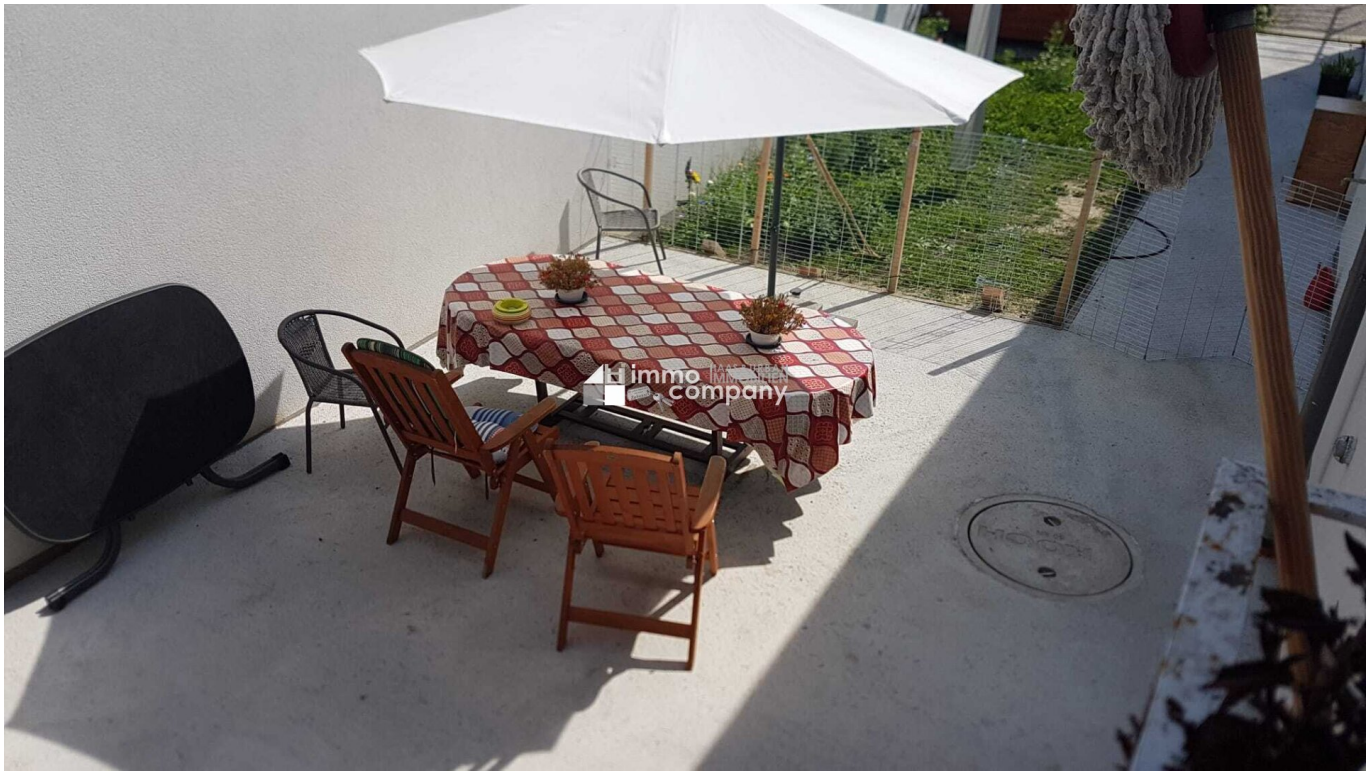
HIER KÖNNEN SIE GLEICH EINZIEHEN UND HABEN AUCH PLATZ FÜR IHRE TIERE (Pferde, Hunde, Katzen, Schafe, Hasen, Hühner.....)



Objektnummer: 7939/2300160749

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7034 Zillingtal
Baujahr:	1959
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	178,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	57,00 m²
Kaufpreis:	360.000,00 €
Betriebskosten:	45,00 €

Provisionsangabe:

12.960,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Birgit Pinczker

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

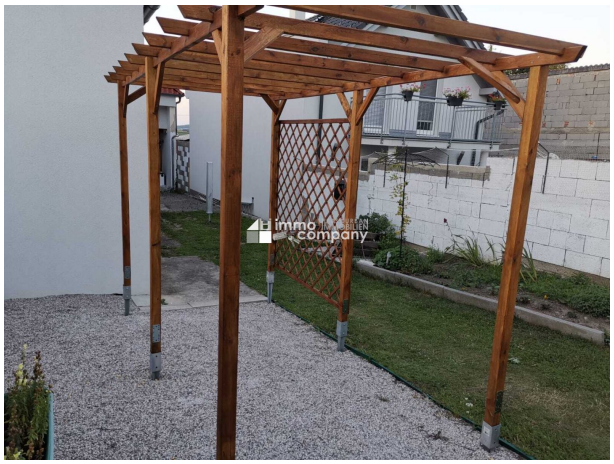
H +43 664 8410792

Gerne steh
Verfügung.

immo company
HAAS&URBAN IMMOBILIEN

immo company
HAAS&URBAN IMMOBILIEN

immo company
HAAS&URBAN IMMOBILIEN



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

FAMILIE, NATUR UND TIER VEREINT - WENN SIE PLATZ FÜR IHRE TIERE UND PFERDE SUCHEN SIND SIE HIER RICHTIG!

Diese außergewöhnliche Immobilie wurde liebevoll saniert und modernisiert und bietet Ihnen viel Platz. Neben dem Wohngebäude gibt es einen Stadl, der ideal auch für Ihre Tiere genutzt werden kann.

Für Ihre Pferde bietet sich die eigene Grünfläche als kleine Weide an. Weitere Freiflächen können bei Bedarf, falls frei, genutzt und angemietet werden.

Gehen Sie doch mal eine Runde - 360° Besichtigung:
https://my.realonaut.com/player/5d030/de

Hier eine Zusammenfassung der Sanierungen und Renovierungen (ab 2007 laufend mit namhaften Firmen; Rechnungen vorhanden - rund € 61.000,-):

- neues Tondach mit Schneenasen 2007 - Dachflächen wurden teilweise mit 20er gedämmt, die Dachbalken alle verstärkt und teilweise verschalt, Einbau der Velux Dachfenster

- neue Fassade und Dämmung 2018 - es wurde die komplette Längsseite inkl. dem angebauten Nebengebäude mit 6er Dämmung versehen; diese Innenseite wurde zusätzlich mit einer 16er Dämmung versehen

- die Nordseite (Wetterseite) wurde mit einer 20er Dämmung versehen; Werkstatt nach oben mit 16er Dämmung versehen;

- 3-fach verglaste Internorm Fenster ca. 2012

- Einfahrt neu asphaltiert 2021, sowie Platz vor dem Haus neu 2024

- neuer Wasseranschluss ca. 2 Jahre

- Junkers Gastherme ca. 4 Jahre alt, seit 2 Jahren in Betrieb

- Glasfaserinternet

Durch die Größe und Räumlichkeiten bietet sich Ihnen hier viele Möglichkeiten. Es erwartet Sie das Wohngebäude mit dem Vorraum. Links davon befindet sich ein Zimmer, welches als Schrankraum genutzt wird, ein Lesezimmer und ein erhöht angelegtes Schlafzimmer. Von hier aus ist der Zugang zu einem weiteren Raum möglich, der als Badezimmer und/oder Schrankraum angedacht ist (muss erst gemacht werden - die Anschlüsse sind teilweise vorbereitet). Rechts vom Vorraum geht es in die Küche, in das große Esszimmer. Hier befindet sich auch ein "Olds chool" Kochherd, der sich zum Heizen für die Überganszeit eignet, aber auch zusätzlich zum eHerd auch zum Kochen genutzt werden kann. Über eine Treppe erreicht man das Highlight des Hauses, das offene Wohnzimmer auf zwei Ebenen gelegen. Hier entsteht ein unglaubliches Ambiente. Im zweiten Bereich des Wohnzimmers ist der Zugang zum Dachboden. Dieser ist bereits gedämmt und mit Velux Dachfenster ausgestattet. Weiteres Dämmmaterial und Paneelen sind vorhanden und bleiben im Haus). Weiters erreichen Sie vom Vorraum aus noch das kleine Badezimmer mit WC und Wanne.

Zusätzlich befindet sich im Wohngebäude noch ein ausgebauter Bereich im Souterrain mit eigenem Eingang. Hier gibt es einen Vorraum, ein Zimmer mit Stauraum und ein WC. Dieser Bereich war als Therapieraum gedacht und ist beheizt. Der Keller ist von aussen zugängig und bietet eine Sommerküche/Waschküche, sowie zwei Lager. Abschließend ist noch der Holzraum im Hauptgebäude. Als Nebengebäude erwartet Sieder Stadl mit Werkstatt (Starkstrom) und Dachboden oberhalb, ein kleiner Lagerraum mit Fenster (ideal für Blumen zum Überwintern, da nach oben gedämmt). Weiters gibt es noch eine schöne Terrasse.

Im Garten befindet sich im hinteren Teil ein Gehege/Stall für Hühner oder Hasen. Zusätzlich gibt es rund 300m² Grünland, welches für Gemüse, Obst oder auch Tiere genutzt werden kann. Es gibt eine Bewilligung für die Einzäunung des Grundstückes. Der Innenhof liegt fast windstill und eignet sich als überdachter Ruheplatz oder auch als Parkplatz für das Auto. Eine Erweiterung mit einem Carport ist nach Absprache mit dem Bauamt möglich.

Die Verkehrsanbindung ist durch eine nahegelegene Busstation ideal. Somit sind Sie schnell in der Stadt und können trotzdem in ländlicher Ruhe leben. Auch für Familien mit Kindern ist dieses Haus perfekt geeignet, da ein Kindergarten in unmittelbarer Nähe befindet.

Dieses Haus lässt keine Wünsche offen. Schreiben Sie mir oder rufen Sie mich an und machen Sie sich bei einem persönlichen Termin ein Bild davon!

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 <3.000m
Apotheke <6.500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <3.000m
Post <3.000m
Geldautomat <3.000m
Polizei <7.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap