

## Eigenes Haus, nur 30 Minuten vom Stadtrand Wien



**Objektnummer: 5357/231**

**Eine Immobilie von Thomas Rupp Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2284 Untersiebenbrunn
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	533,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,58
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK/Monat: ca. 260,- Euro (Müll, Gemeinde, Wasser, (Gas) und Strom

## Ihr Ansprechpartner

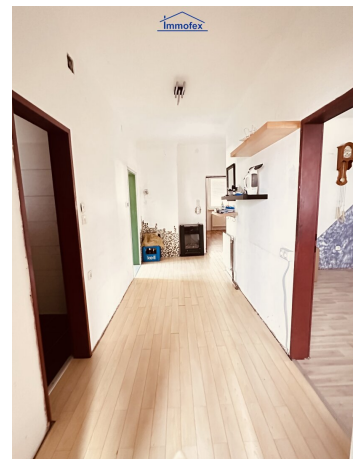
### Thomas Rupp

Immofex Thomas Rupp Immobilien  
Stummerberg 46a  
6276 Stummerberg

T 066473388600

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Immofex



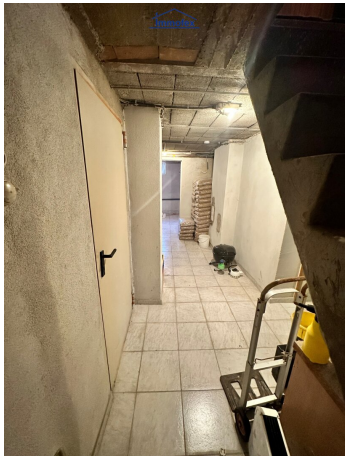
Immofex



Immofex











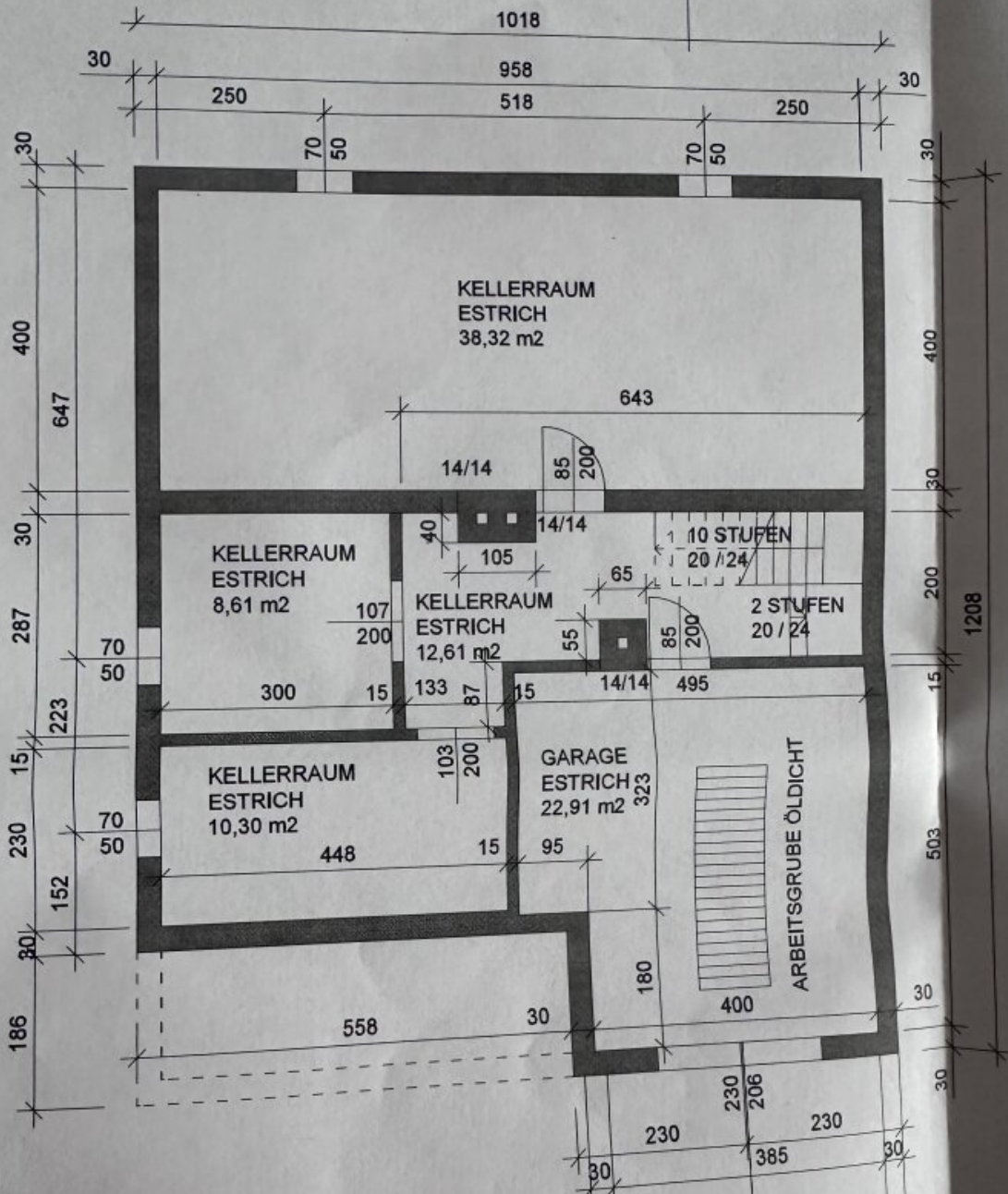


Immofex

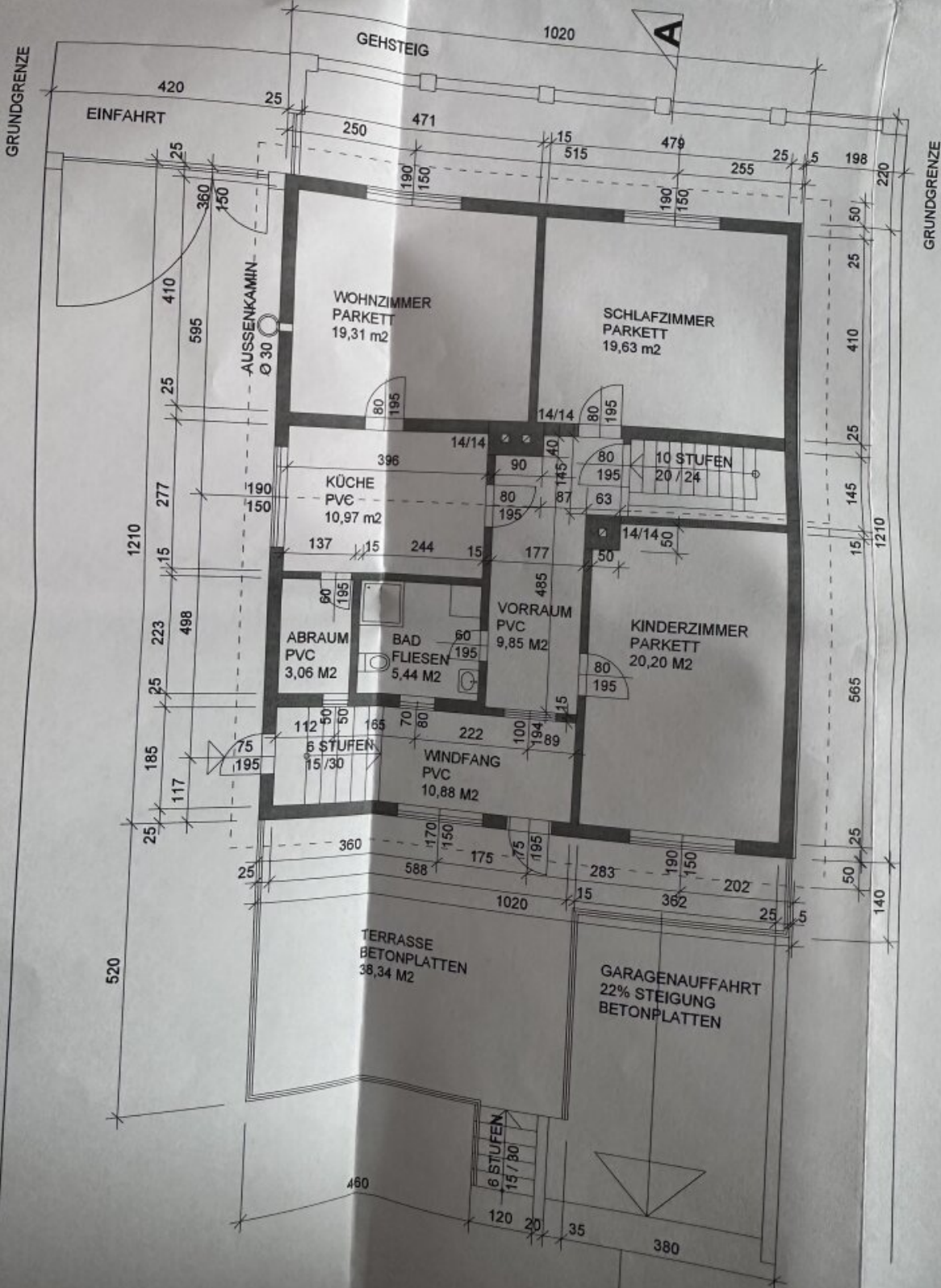


Immofex





# NORDWESTANSICHT



## Objektbeschreibung

Untersiebenbrunn

Hier zahlen die Verkäufer die Maklergebühren - zusätzlich zu den derzeitigen Erleichterungen für die Eintragungsgebühr!

Dieses liebevoll gestaltete Zuhause, das in den letzten Jahren gedämmt und durch diverse Renovierungen verbessert wurde, wartet darauf, eine Familie in eine gemütliche und kostensparende Wohnumgebung zu begleiten.

Ein heller und geräumiger Windfang empfängt die Bewohner und öffnet den Zugang zu Terrasse und Wohnraum.

Die Wohnfläche verteilt sich auf drei behagliche Zimmer, eine funktionale Küche aus 2018, ein Badezimmer und einen idyllischen Garten, der reichlich Platz für Entspannung im Freien und Aktivitäten bietet.

Die Garage bietet nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern enthält auch eine öldichte Arbeitsgrube. Fast das gesamte Haus ist unterkellert. Ein Raum mit fast 40 m<sup>2</sup> eignet sich hervorragend für Indoorspiele wie Dart oder Kicker.

Eine großzügige Terrasse lädt dazu ein, die Freizeit zu genießen und schöne Momente unter freiem Himmel zu verbringen. Das Haus wird derzeit mit einer Infrarotheizung beheizt, und ein weiterer Kaminanschluss im Vorraum ermöglicht alternative Heizoptionen. Zudem wurde 2016 eine Gastherme installiert. Achtung: Hier kann man noch gut die derzeitigen Förderungen nutzen für neue Heizsysteme! Dazu gebe ich Ihnen gerne meine Kontakte für die Umsetzung weiter.

Untersiebenbrunn bietet Kindergarten, Volksschule, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung für Mensch und Tier, was eine gute Infrastruktur gewährleistet.

Der Bahnhof ist nur wenige Autominuten entfernt, und es bestehen ebenfalls Busverbindungen. Die Bebauungsdichte beträgt 40 %, Bauklasse I, und für neue Projekte gilt die geschlossene Bauweise.

Gerne stehe ich Ihnen auch am Wochenende für Besichtigungstermine zur Verfügung, wenn Sie diese frühzeitig telefonisch vereinbaren. Darüber hinaus bieten wir Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Wunschimmobilie. Durch unsere Zusammenarbeit mit verschiedenen Finanzdienstleistern können wir Ihnen passende Finanzierungsmöglichkeiten empfehlen.

Die Angaben zum Objekt beruhen auf Informationen von Abgeber oder Dritten ( bspw. Behörden/Sachverständigen ), für deren Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen!

Ein Angebot von Ihrem ImmoFex Immobilienpartner

Thomas Rupp

(Staatlich geprüfter Immobilienmakler)

0664 7 33 88 600

Dieses Objekt ist in Gemeinschaftlicher Vermarktung mit "Home to feel happy GmbH"