

**Charmantes Single- oder Pärchenhaus mit Garten  
Bauklasse 2 und 60 % in der Nähe von Mistelbach !**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7664**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2130 Hüttendorf
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Daniel Kern

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0660 / 712 89 70

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses liebevoll renovierte Einfamilienhaus eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen. Die Immobilie befindet sich auf einem 432 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das ausreichend Platz für einen Garten bietet und eine angenehme Privatsphäre sicherstellt.

Das Haus vereint moderne Annehmlichkeiten mit energieeffizienten Technologien und hochwertigen Materialien. Ein Highlight ist die neue elektrische Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt, ergänzt durch einen gemütlichen Holzofen, der den Wohnraum an kalten Tagen zusätzlich aufwertet.

## Ausstattung und Besonderheiten:

### 2. Moderne Heiztechnik:

- Elektrische Fußbodenheizung im Wohnbereich – sorgt für gleichmäßige Wärme und ein komfortables Raumklima.
- Ein Holzofen im Wohnzimmer verleiht Gemütlichkeit und spart zudem Heizkosten.

### 4. Fenster und Türen:

- Neu installierte 3-fach verglaste Fenster gewährleisten hervorragende Dämmung und reduzieren Heizkosten.
- Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Einbruchschutz.

- Ein modernes und sicheres Eingangstor wurde ebenfalls kürzlich installiert, alle Arbeiten sind mit Rechnungen belegbar.

## **6. Küche und Badezimmer:**

- Die neue Einbauküche bietet hochwertige Geräte und ausreichend Stauraum – perfekt für Hobbyköche und Genießer.
- Getrennte Sanitärräume: Ein WC und ein separates Badezimmer sorgen für Komfort und Funktionalität.

## **8. Kellerbereich:**

- Ein großzügiger, beheizter Keller bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.
- Besonders für Weinliebhaber bietet sich der Weinkeller an, der ebenfalls beheizt und für die optimale Lagerung temperiert ist.

## **10. Außenbereich:**

- Der große Gartenbereich bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für einen Gemüsegarten, eine kleine Terrasse oder einen Erholungsplatz im Grünen.

- Mit der Bauklasse II und einer maximalen Bebauungsfläche von 60 % lässt sich das Grundstück eventuell weiter ausbauen oder um ein kleines Nebengebäude ergänzen.

Keine Unterlagen im Bauakt vorhanden, es gibt keine Fertigstellungsanzeige.

***Haben wir Ihr Interesse geweckt ?!***

***Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der wunderbaren Immobilie.***

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.