

**404 qm NUTZFLÄCHE & 1.737 qm GRUNDFLÄCHE , es erwartet Sie eine einzigartige und außergewöhnliche Liegenschaft.**



absoluter \_1A\_ Zustand

**Objektnummer: 7939/2300160856**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2604 Theresienfeld
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	404,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	404,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	8
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	135,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

fix

### Provisionsangabe:

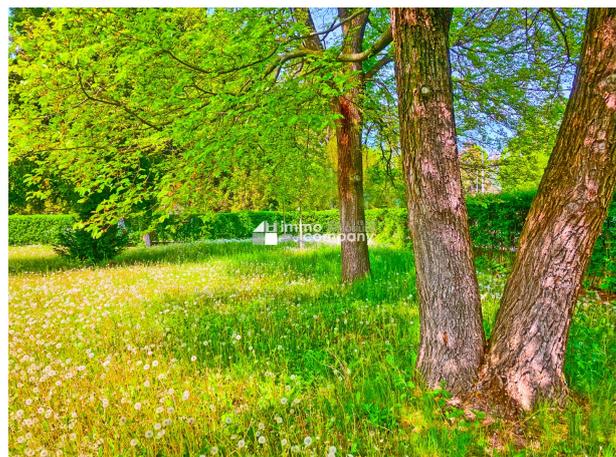
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gaby Huber**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH













**IV. Räume und Anmerk.**

Die Bezeichnungen der Räume richten sich nach den beigefügten Plänen, unabhängig von der tatsächlichen Nutzung.

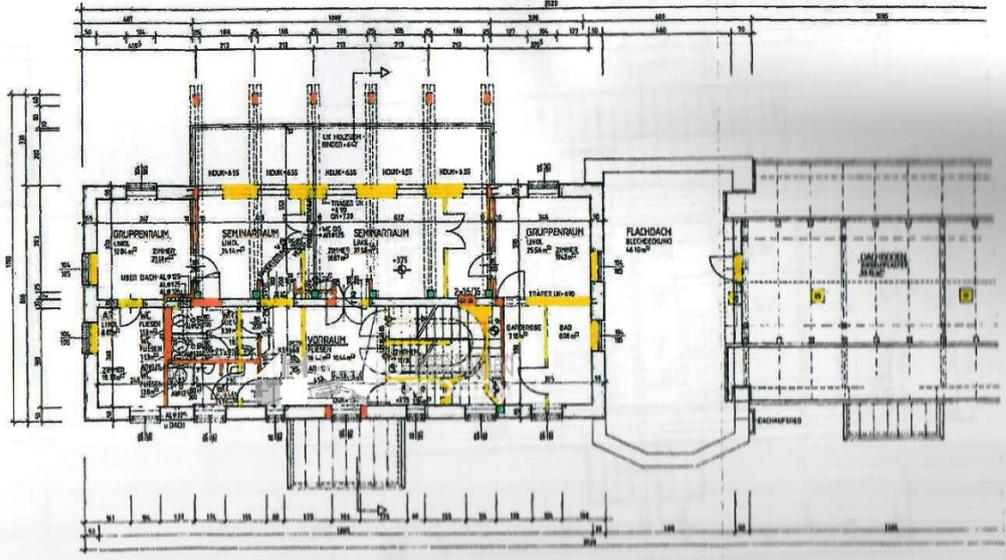
<b>Erdgeschoss:</b>		
Wirdflang		6,46 m <sup>2</sup>
Vorraum		24,96 m <sup>2</sup>
Wachraum Herren		3,18 m <sup>2</sup>
Flur/Herren		3,28 m <sup>2</sup>
WC		1,13 m <sup>2</sup>
Wachraum Damen		5,69 m <sup>2</sup>
WC Damen		1,13 m <sup>2</sup>
WC Damen		1,13 m <sup>2</sup>
Seminarraum		65,92 m <sup>2</sup>
Gruppensraum		12,13 m <sup>2</sup>
Gruppensraum		11,80 m <sup>2</sup>
Abstellraum		10,65 m <sup>2</sup>
Abstellraum		3,92 m <sup>2</sup>
Küchenraum		6,18 m <sup>2</sup>
Speisesaal 2		26,10 m <sup>2</sup>
Spisestube		39,23 m <sup>2</sup>
Küche		21,66 m <sup>2</sup>
Wachraum Küche		1,96 m <sup>2</sup>
WC Küche		1,18 m <sup>2</sup>
Abstellraum Küche		2,29 m <sup>2</sup>
Wirdflang		2,57 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtläche Erdgeschoss</b>		<b>267,92 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss:</b>		
Vorraum		16,42 m <sup>2</sup>
Wachraum Herren		3,75 m <sup>2</sup>
WC Herren		1,28 m <sup>2</sup>
Wachraum Damen		3,39 m <sup>2</sup>
WC Damen		1,13 m <sup>2</sup>
Seminarraum		61,72 m <sup>2</sup>
Gruppensraum		11,24 m <sup>2</sup>
Abstellraum		8,82 m <sup>2</sup>
Gruppensraum		25,56 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtläche Obergeschoss</b>		<b>136,14 m<sup>2</sup></b>





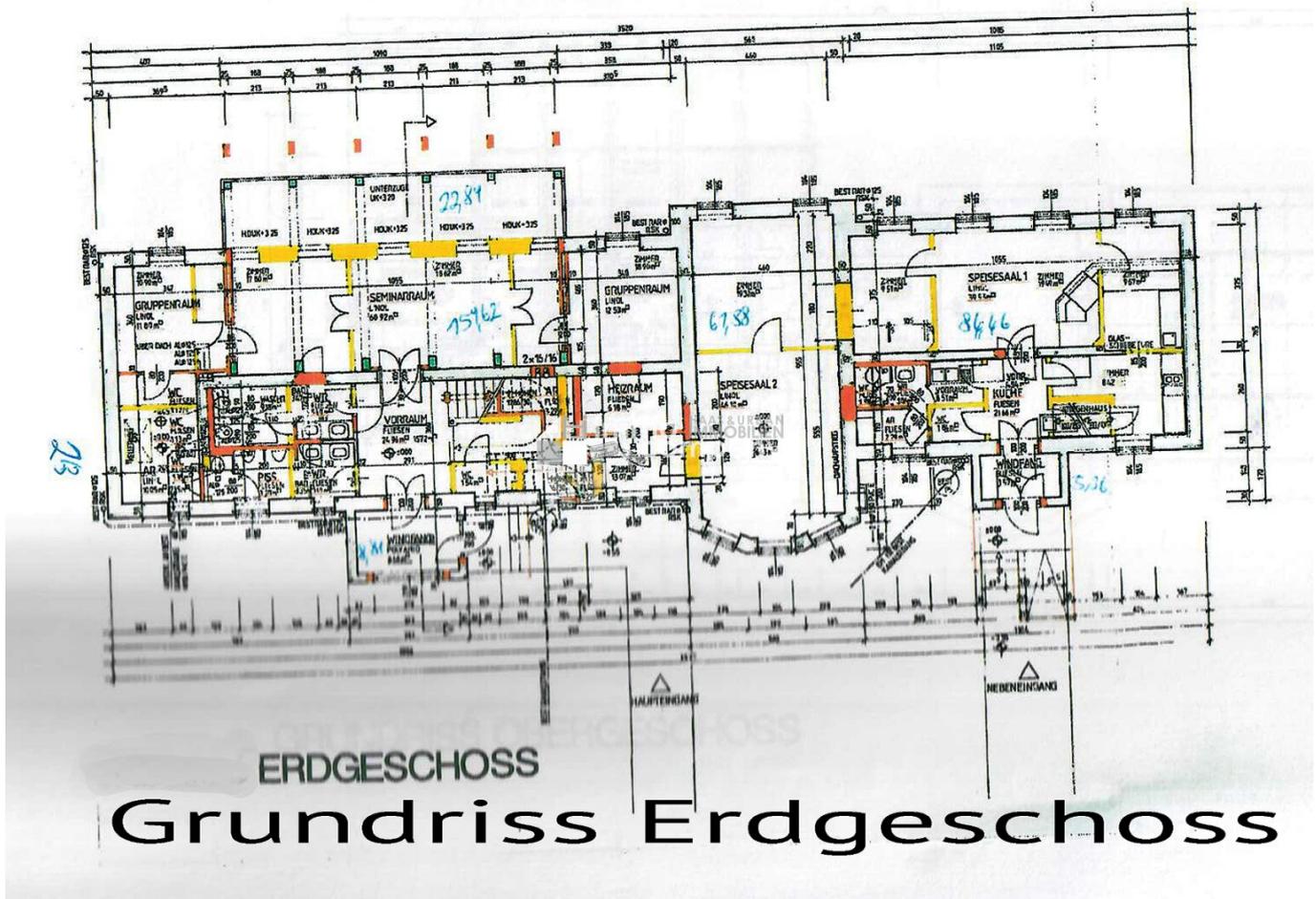


24



GRUNDRISS OBERGESCHOSS









[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

**Suche Häuser Grundstücke und Wohnungen für Barzahler!**

**IN MÖDLING, BADEN, WR. NEUSTADT, LILIENFELD**

**Gaby Huber, Tel. 0664 / 84 10 770**  
[gaby.huber@immo-company.at](mailto:gaby.huber@immo-company.at)

**Top Makler 2022**  
 Immo-Company



Wir verkaufen/vermieten gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

**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](http://www.immo-company.at)

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

## **Objektbeschreibung**

**Großzügige LIEGENSCHAFT - NÄHE WIENER NEUSTADT**

**NUTZFLÄCHE 404 qm & 1.737 qm GRUNDFLÄCHE**

**Es gibt : NEUE - DREI FACH - VERGLASTE - FENSTER - NEUE WC ANLAGEN - NEUES BAD - NEUE KÜCHE - MÄHROBOTER - NEUE FUSSBÖDEN - NEUE EINGANGSTÜREN u.v.m**

**Jeder Raum ist Sonnendurchflutet und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.**

**Die Liegenschaft ist in einem top Zustand und bereit für seine neuen Bewohner.**

**Hier können Sie ohne großen Aufwand direkt einziehen und sich wohlfühlen.**

**Die professionelle Einbauküche ist nicht nur ein optisches Highlight, sondern auch funktional bestens ausgestattet. Hier werden Sie Ihre Kochkünste perfekt entfalten können.**

**Die Wc,s und Bad plus Dusche - neu istalliert.**

**Auch für Parkplätze ist gesorgt am eigenen Grundstück für mehrere Autos.**

**Diese Immobilie ist eine absolute Rarität auf dem Markt und wird Sie mit Sicherheit begeistern.**

**Nutzen Sie die Chance!**

**Für Beruf oder und Familie alles ist möglich.**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.**

**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 <2.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <5.500m  
Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap