

## **Bezugsfertiges Haus in Maria Rain mit großem Garten und Garage**



**Objektnummer: 2075**

**Eine Immobilie von VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9161 Maria Rain
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	651,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	176,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,54
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Winfried Scharler**

VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.





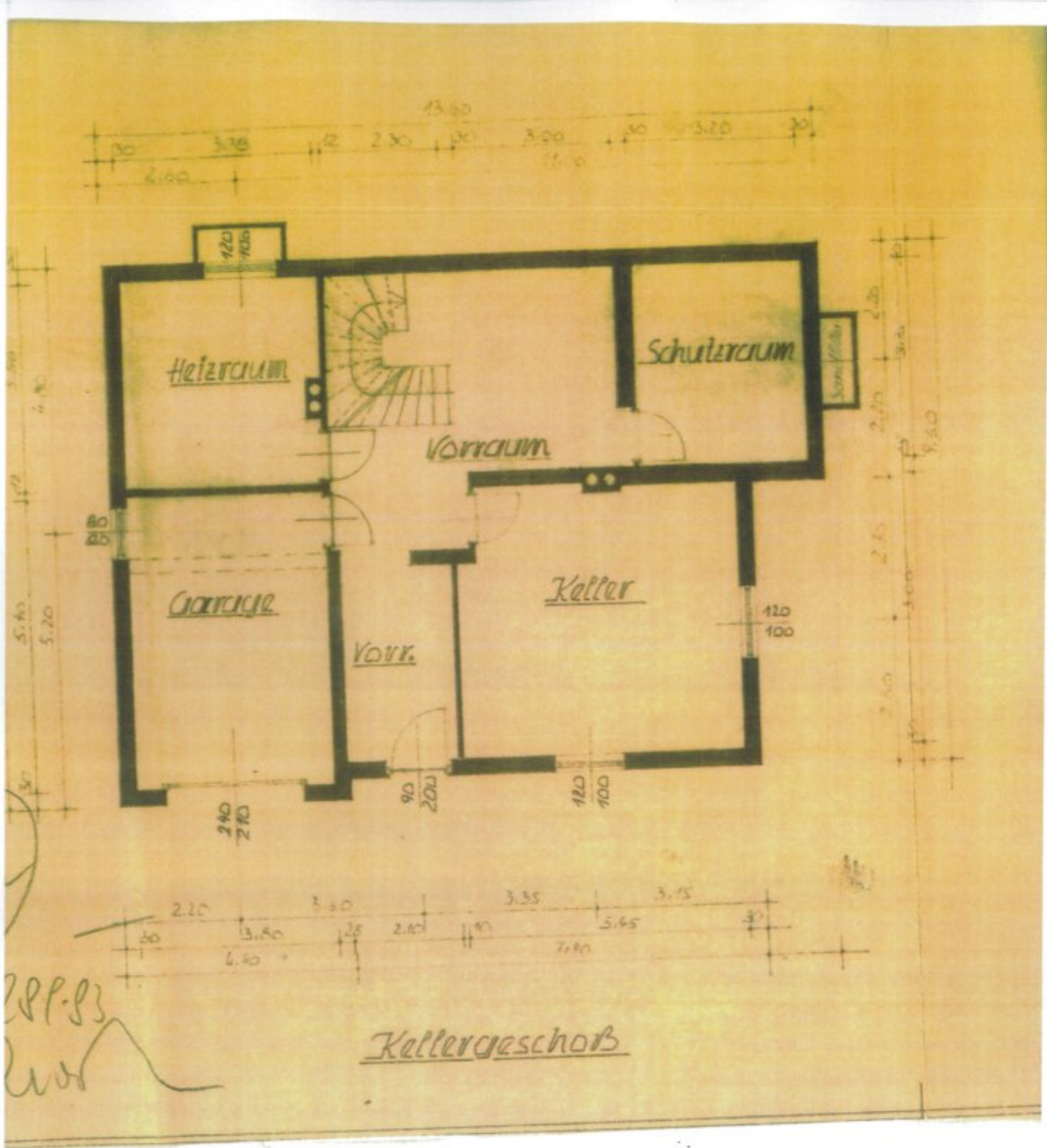


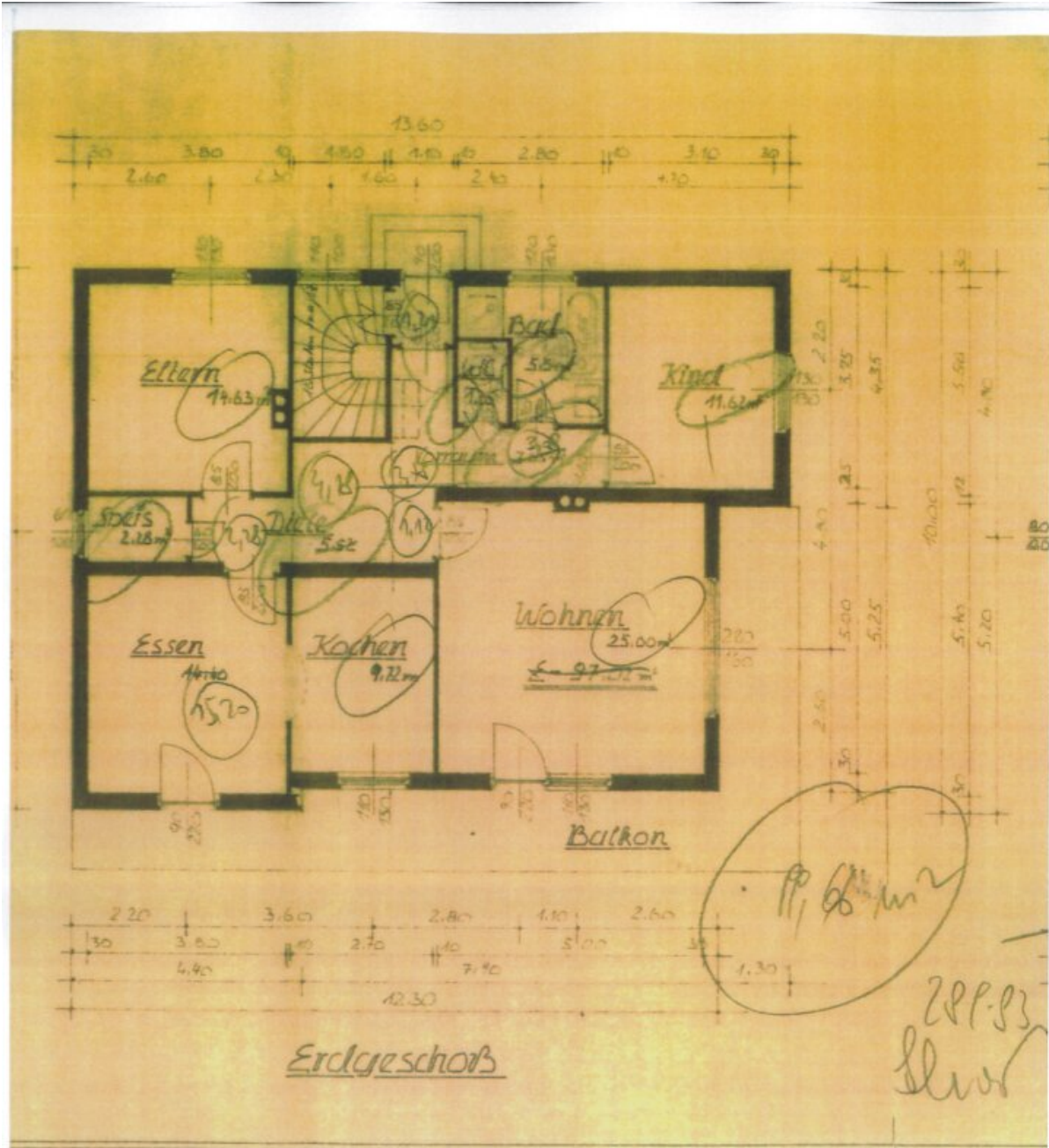












## Objektbeschreibung

Dieses schöne Einfamilienhaus wurde 2023/2024 liebevoll generalsaniert und renoviert und ist nun bereit für neue Besitzer! Es eignet sich perfekt für Paare und Familien und ist in ruhiger Lage in einer Sackgasse gelegen.

Übersicht:

- 651 m<sup>2</sup> Garten
- 105 m<sup>2</sup> Erdgeschoß (inkl. Garage)
- 105 m<sup>2</sup> 1. Stock
- Baujahr 1983/85
- Generalsanierung 2023/24

Erster Stock:

- Böden: Parkett u. Fliesen
- Separater Eingang
- Küche und Holzherd
- Bad und WC getrennt
- Bad mit Wanne und Dusche und Fußbodenheizung
- Wohnzimmer mit Kachelofen
- Gästezimmer mit Infrarotsauna
- großer Balkon
- Schlafzimmer mit Boxspringbett und Einbauschränken

Erdgeschoß:

- Alle Räume verflies
- Garage

- Vorraum mit Waschbecken
- Behindertenlift
- Holzkeller mit neuwertigem Schiedelkamin
- Großzügiges Arbeitszimmer mit Holzofen
- Abstellraum
- Separater Eingang

Da das Erdgeschoß und das Obergeschoß über zwei separate Eingänge verfügen, würde sich das Erdgeschoß auch beruflich sehr gut eignen (Beauty-Salon, Physiopraxis, Musikunterricht etc.).

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <5.500m  
Klinik <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Straßenbahn <5.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap