

**GRILLEN, CHILLEN, LEBEN - Wohnhit für 2 bis 3 Familien  
auch zum AUSSTEIGEN, TIERHALTUNG möglich**



**Objektnummer: 1550**

**Eine Immobilie von GREBER-AGENCY e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3923 Jagenbach
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	358,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Garten:</b>	1.357,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dilara Akan**

GREBER-AGENCY e.U.  
Groß-Reipersdorf 30



















GREBER AGENCY  
IMMOBILIEN



GREBER AGENCY  
IMMOBILIEN



GREBER AGENCY  
IMMOBILIEN













GREBER AGENCY  
IMMOBILIEN



GREBER AGENCY  
IMMOBILIEN



GREBER AGENCY  
IMMOBILIEN







**GREBER AGENCY  
IMMOBILIEN**

Sie wollen Ihre  
Immobilie  
verkaufen?

**WIR bewerten  
Ihre Immobilie  
in NÖ und Wien  
kostenlos**

**+43 676 317 44 84**



Greber Agency Immobilien

## Objektbeschreibung

Bei der gegenständlich zum Kauf angebotenen Immobilie handelt es sich um ein sehr großes Haus mit insgesamt 3 Wohneinheiten und einer zusätzlichen kleinen Gästewohnung in Top Zustand.

Das Wohngebäude und die dazu gehörenden Nebengebäude befinden sich auf einem wunderschönen großen Grundstück im Ausmaß von 2765 Quadratmeter, wo auch Tierhaltung möglich ist. und bietet einen atemberaubenden Grünblick, den Sie von jeder Ecke des Hauses aus genießen können. Eine Oase der Ruhe und Entspannung, die Ihnen den stressigen Alltag vergessen lässt.

### Großzügigkeit pur

Alle Räumlichkeiten verbreiten den angenehmen Eindruck von Großzügigkeit.

### Wohneinheit 1 im Erdgeschoss

Alleine das Wohnzimmer im unteren Geschoss ist ein wahrer Wohnsalon mit einer Fläche von ca 100 Quadratmeter und gliedert sich optisch in einen Essbereich mit angeschlossener offener Küche und den Wohnbereich selbst. Von da weg gelangen Sie einerseits in das Schlafzimmer mit angeschlossenen begehbaren Schrankraum-Bereich, wobei auch hier der Schrankraum-Bereich nicht die dem Normal entsprechenden Winzigkeit aufweist sondern von traumhafter Großzügigkeit geprägt ist. Vom riesigen Wohnsalon weg kommen Sie auf eine vollkommen verglaste Veranda , welche ein Ausmaß von ca 80 Quadratmeter hat. Unter dieser Veranda befindet sich ein Keller. Das zu dieser Wohneinheit gehörende Bad/WC ist mit Wanne und Dusche ausgestattet. Sämtliche Böden sind mit Fliesen und wertvollen Parketten belegt. Diese eben beschriebene Wohneinheit ist komplett möbliert und wird auch in diesem Zustand abgegeben.

### Gästewohnung im Erdgeschoss

Im Erdgeschoss gibt es des weiteren noch eine von der eben beschriebenen Wohneinheit vom Vorzimmer aus getrennt begehbare eigene kleine Gästewohnung. Diese besteht aus einem Wohn/Schlafraum und einem eigenen Bad/WC mit Dusche. Auch hier sind die Böden mit Fliesen und Parkett belegt. Diese Gästewohnung wird komplett möbliert abgegeben.

### Zentralheizungsanlage

Im Erdgeschoss befindet sich zudem auch die Heizungsanlage für den gesamten



Gebäudekomplex. Die Befeuerung dieser Zentralheizungsanlage erfolgt mittels Pellets welche in einem eigenen Pelletsraum eingeblasen untergebracht sind.

Diese eben beschriebene Wohneinheit 1, die Gästewohnung und die Räumlichkeiten für die Zentralheizungsanlage sind zentral von einem großzügig gestalteten Stiegenhaus-Bereich begehbar, von wo aus es auch in das Obergeschoss mit der zweiten Wohneinheit geht.

## **Wohneinheit 2 im Obergeschoss**

Die zweite Wohneinheit befindet sich über den eben beschriebenen Wohnlichkeiten im Erdgeschoss und besteht aus 4 Zimmern, einer wunderschönen komplett eingerichteten Wohnküche, einem eigenen Bad und WC. Auch hier sind sämtliche Böden mit Fliesen und wunderschönen Parketten belegt. Zudem gibt es hier eine traumhafte überdachte Loggia welche von allen Wohnräumen aus begehbar ist und Richtung Süden ausgerichtet ist. Hier haben Sie einen Fernblick über das eigene Grundstück und über die wunderschöne hügelige Grünlandschaft der Gegend. Vom riesigen Wohn- Ess-Raum mit der angeschlossenen offenen Küche haben Sie weiteres einen Zugang zu einer über 77 Quadratmeter großen Dachterrasse. In dieser Wohneinheit ist nur die Wohnküche möbliert, ansonsten sind die Zimmer leer geräumt.

## **Wohneinheit 3**

Im hinteren Trakt des Gebäudes gibt es noch eine weitere sehr charmante Wohneinheit. Diese besteht im Wesentlichen aus drei Wohnräumen, einem eigenen Bad/WC (mit Dusche), einer eigenen kleinen, vollkommen uneinsehbar angeordneten Terrasse. Diese Wohneinheit wird ebenfalls komplett möbliert abgegeben.

## **Stadel**

Zu dieser einzigartigen Liegenschaft gehört weiteres ein riesiger Stadel (Traktorschuppen) im Ausmaß von ca 90 bis 100 Quadratmeter

## **Garage**

Zu den 6 Stellplätzen für Ihre Fahrzeuge gibt es zusätzlich noch eine großzügige Garage (eigenes Gebäude) in welchem Sie zumindest noch weitere zwei Fahrzeuge bequem unterbringen können.

## **WOHNEN, LEBEN, GRILLEN, CHILLEN, AUSSTEIGEN, TIERE HALTEN - ALLES ist MÖGLICH**

Das Haus wurde 1970 errichtet und ist in einem top Zustand. Es überzeugt durch hochwertige Materialien wie Fliesen und Parkett. Alle drei Wohneinheiten sind mit hochwertigen kompletten Einbauküchen ausgestattet. Insgesamt sind 4 Bäder und 4 WC-Anlagen vorhanden.

Die Beheizung sämtlicher Wohnräumlichkeiten erfolgt - wie bereits beschrieben - einerseits durch eine mit Pellets befeuerte Zentralheizung, welche auch in den kalten Wintermonaten für behagliche Wärme sorgt. Zusätzlich gibt es noch zwei mit Holz befeuerte Heizöfen. Ein Kellerraum bietet Ihnen außerdem praktischen Stauraum. Auch das dazugehörige Grundstück lässt durch seine Großzügigkeit keine Wünsche offen. Ob Blumenstauden, Hochbeete für die Gemüsezucht oder Platz für die Kinder zum Spielen: Auf 2.765 Quadratmetern ist alles möglich.

Bei Interesse an dieser traumhaften Immobilie fordern Sie das Gesamt-Exposé mit 56 aussagekräftigen Bildern und den Plänen zu der Liegenschaft an.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Klinik <10.000m  
Apotheke <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <9.000m



Post <4.500m  
Polizei <9.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <9.500m  
Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap