

**Hauptwohnsitz + Bungalow mit Wärmepumpe +  
Wintergarten + Seezugang + Klima für einen attraktiven  
Preis**



Einbauküche

**Objektnummer: 7939/2300161082**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2491 Zillingdorf-Bergwerk
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	172.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Steffen Berr

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 660 8588161

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Mstr. Steffen Berr  
0660 / 85 88 161  
steffen.berr@immo-company.at



**www.immo-company.at**

**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**



**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**







**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähere Informationen dazu auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach ein E-Mail



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**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.









**www.immo-company.at**

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

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Zillingdorf-Bergwerk in Niederösterreich! Dieser charmante Bungalow bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben brauchen. Mit einer Fläche von 62m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von 174.500,00 € ist dieses Haus perfekt für Singles, Paare oder kleinere Familien geeignet.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet Ihnen eine gemütliche Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Der offene Grundriss schafft eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und lässt viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus ist mit Fliesen ausgestattet und verfügt über eine moderne Klimaheizung, die nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kostensparend ist. Diese wird durch einen Pelletsofen zusätzlich ergänzt. Des Weiteren ist in einem weiteren Raum, eine Infrarotheizung zusätzlich verbaut worden. Alle 3 Heizmöglichkeiten sorgen in den kälteren Monaten für wohlige Wärme. Die Einbauküche bietet Ihnen ausreichend Stauraum und ist mit allen wichtigen Geräten ausgestattet, um Ihre Kochkünste ausleben zu können.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und ist mit einer Dusche ausgestattet, die für erfrischende Start in den Tag sorgt. Ein separates WC rundet dies ab.

Die Lage des Bungalows ist ideal für alle, die die Vorzüge des Landlebens schätzen, aber dennoch eine gute Anbindung an größere Städte suchen. Zillingdorf-Bergwerk bietet Ihnen eine ruhige und naturnahe Umgebung mit einer guten Infrastruktur. Supermärkte, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar und auch die Stadt Wiener Neustadt ist nur ca. 15 Fahrminuten entfernt. Wien ist in 30 Minuten erreichbar.

Da dieses Haus ein Superädifikat ist, fällt natürlich auch eine jährliche Pacht an. Diese ist aber sehr günstig, da dieser ein Gemeindegrund ist.

Nachfolgend ein Auszug aus dem Pachtvertrag:

*Als jährlicher Bestandzins wird ein Betrag von € 1222,65 (in Worten: Euro Eintausendzweihundertzweiundzwanzig, 65/100), zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer und aller jeweils auf den Bestandgrund entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben, Gemeindeabgaben, wie anteilige Grundsteuer, Kanaleinmündungsgebühr, Kanalbenützungsgebühr, Müllabfuhrgebühr, Wasseranschluss- und Wasserbezugsgebühr usw. vereinbart.*

*Für den Einstieg in den Pachtvertrag müssen einmalig ca. 1.400 € bei der Gemeinde bezahlt*

*werden.*

Überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderschönen Haus und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein traumhaftes Eigenheim in einer ruhigen und idyllischen Umgebung.

Wir freuen uns auf Sie und helfen auch gern bei einer anstehenden Finanzierung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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 <3.500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m

Post <3.000m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap