

**Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit
liebenswerten Garten (schöne Gestaltungsmöglichkeiten),
Garage, teilunterkellert - Jetzt zugreifen für 297.500,00 €!**



Objektnummer: 17035

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2751 Matzendorf
Baujahr:	1972
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,15 m ²
Nutzfläche:	62,28 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	355,00 m ²
Keller:	50,00 m ²
Kaufpreis:	297.500,00 €
Provisionsangabe:	

10.710,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mira Krauliz

engelreal immobilien gmbh
Bierhäuselberggasse 75
1140 Wien

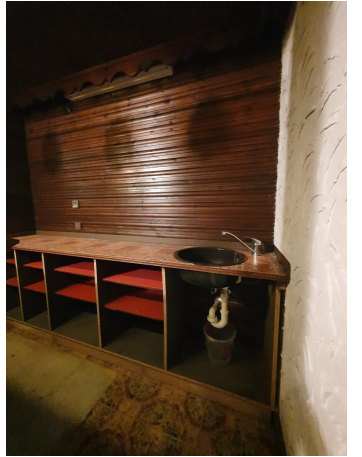






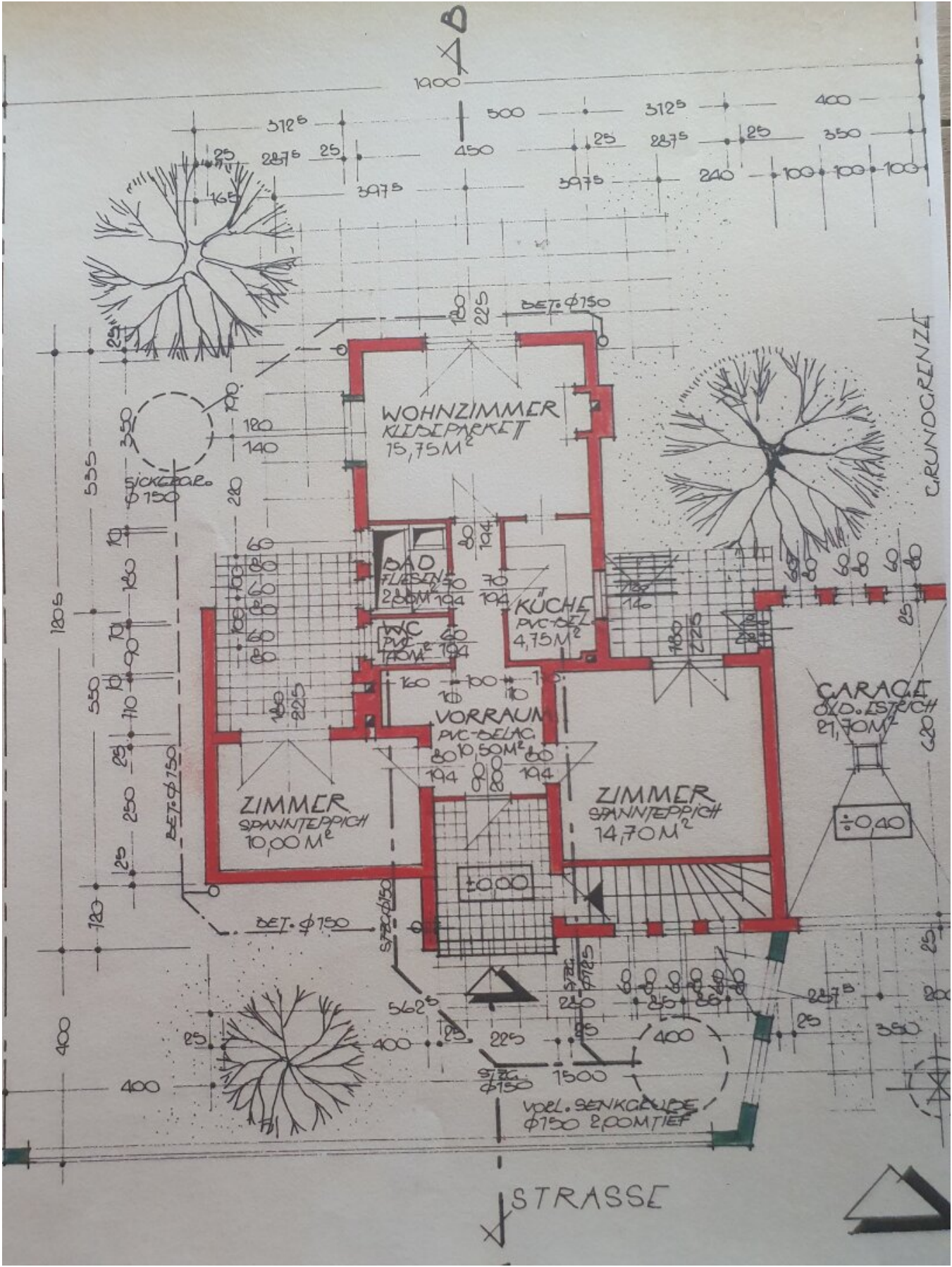


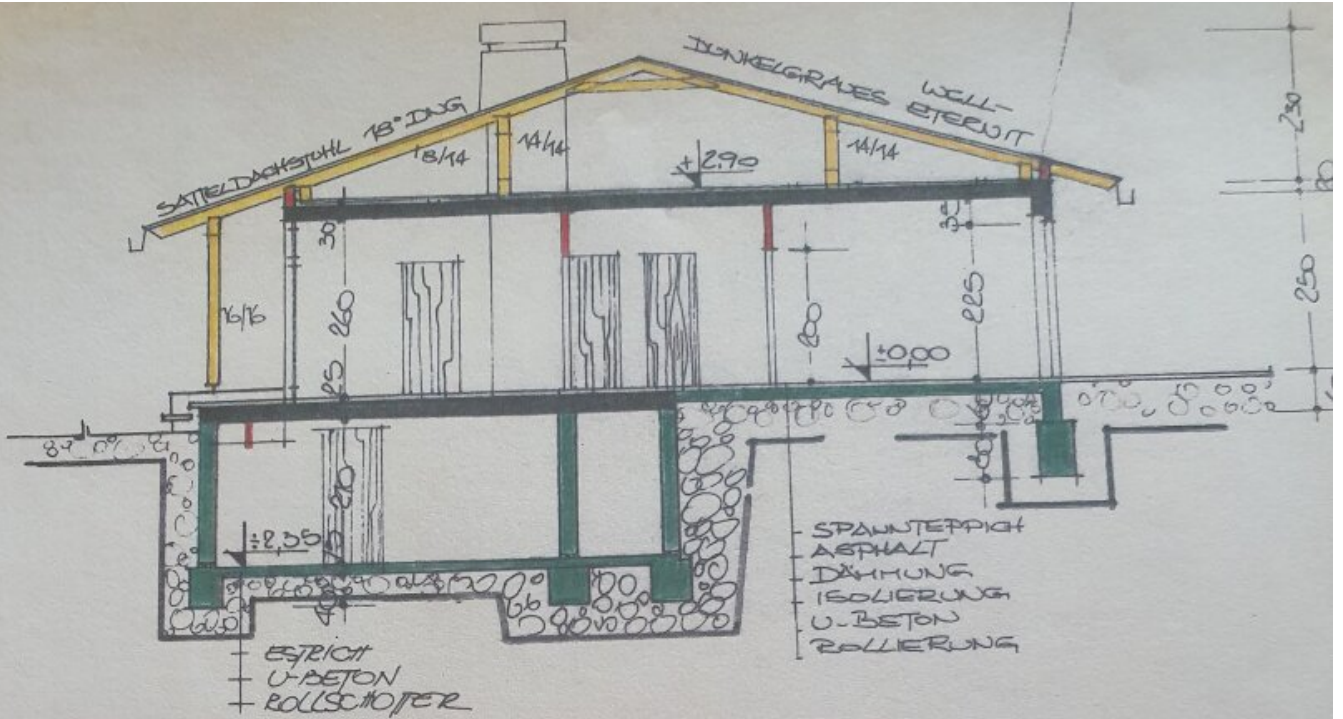




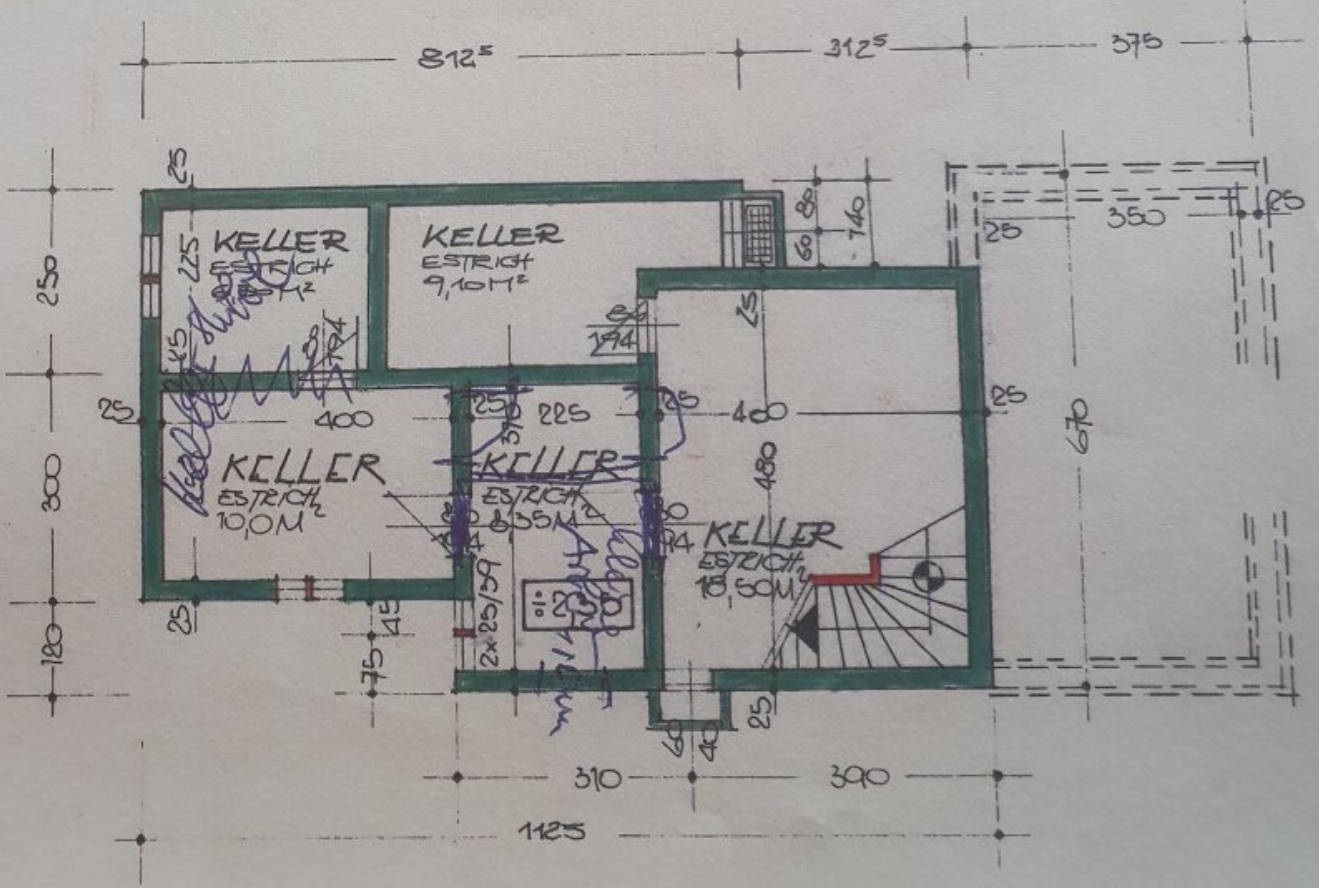


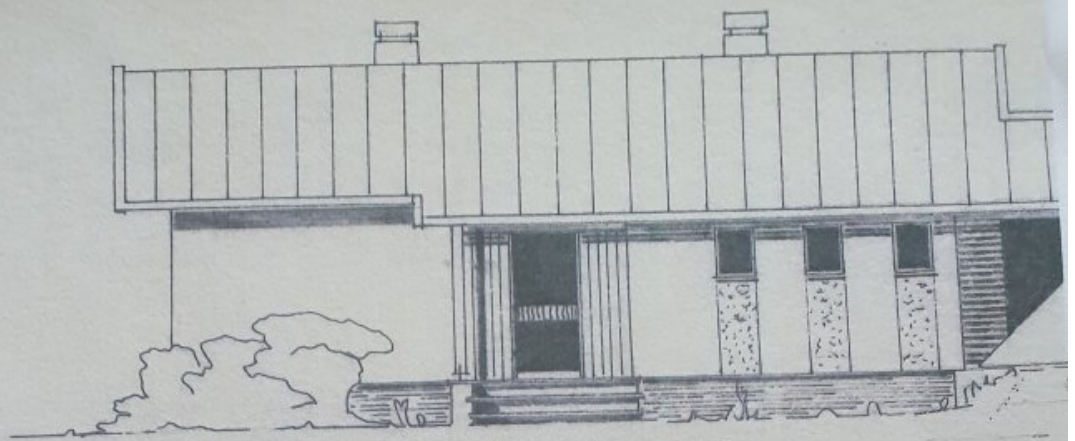




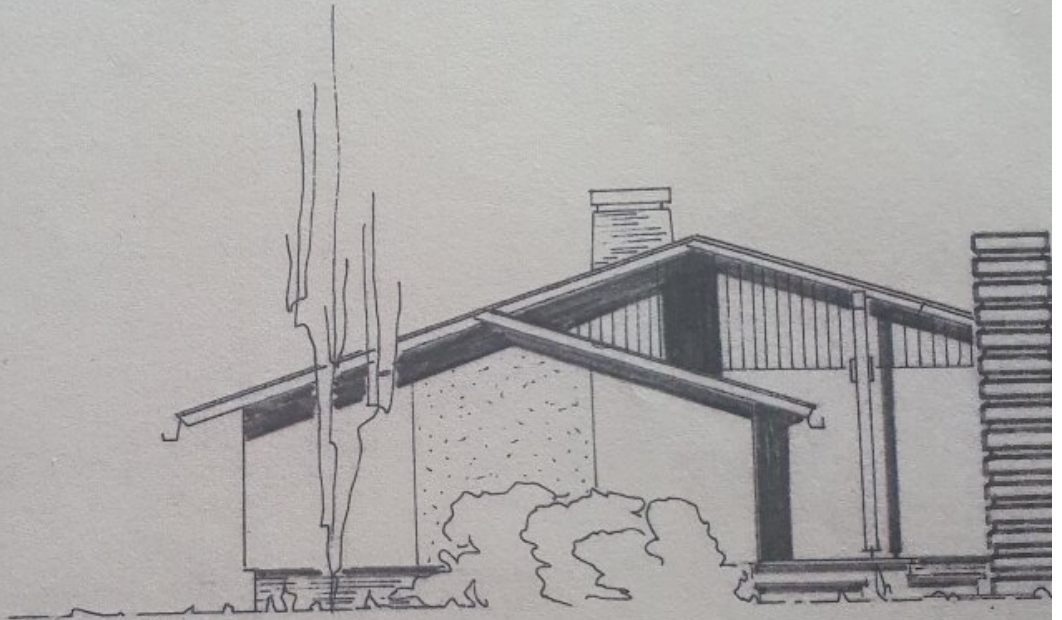


SCHNITT AD

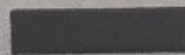




ANSICHT NORDEN



ANSICHT WESTEN



STAHLBETON



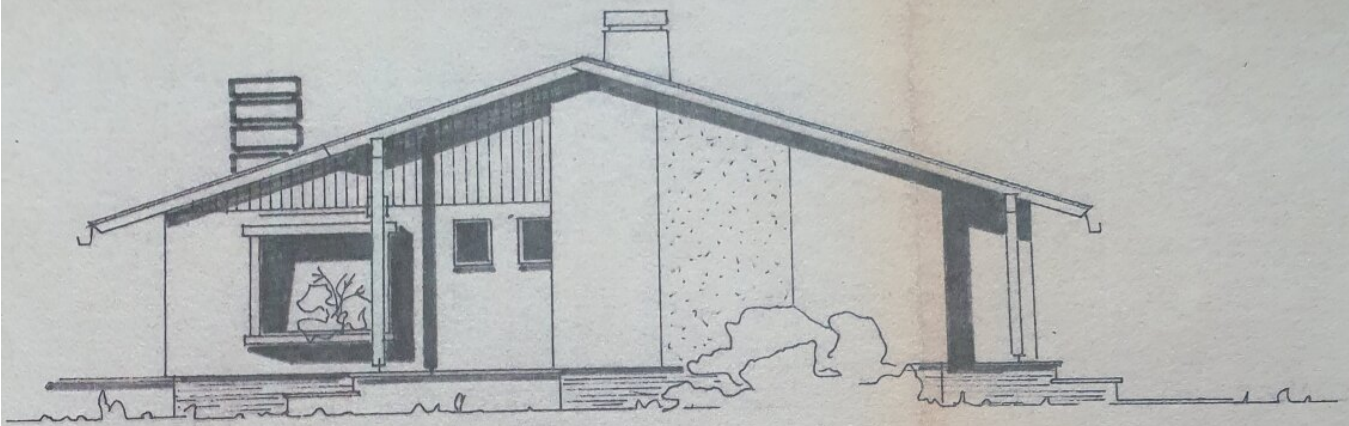
BETON



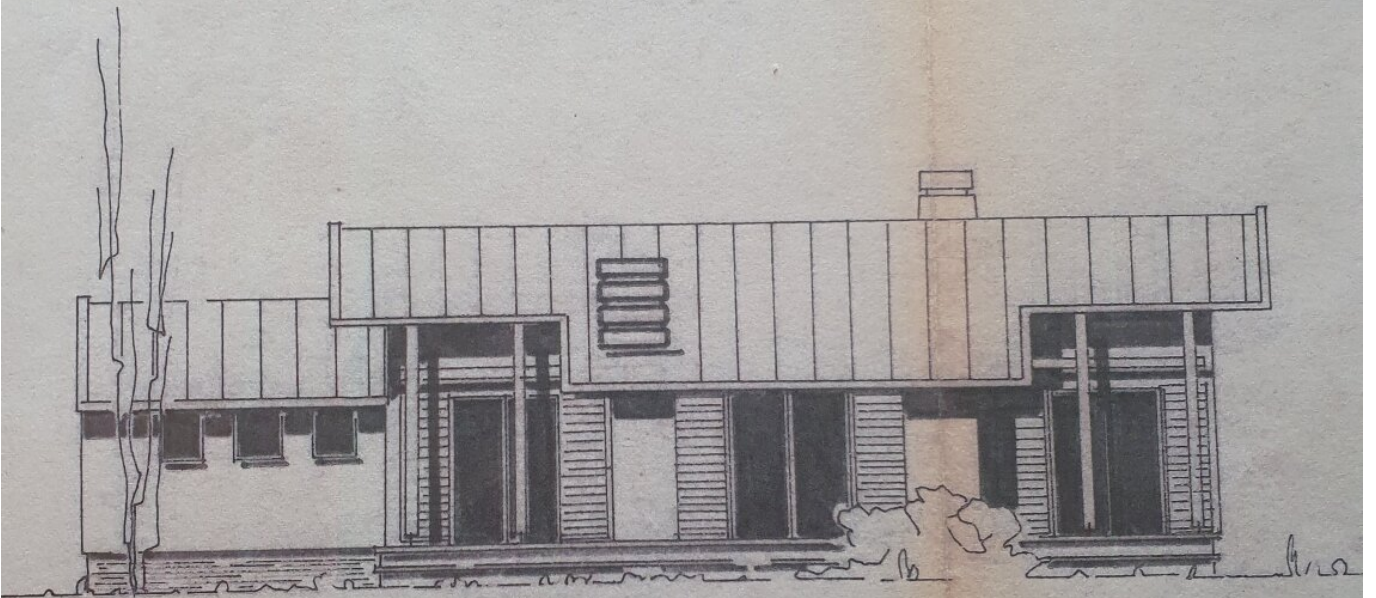
MAUERWERK



HOLZ



ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN

Objektbeschreibung

engelreal.at

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt: **Frau Mag. Mira Krauliz**

Ein kleines Einfamilienhäuschen mit schönem Grund wartet auf Sie, verwirklichen Sie Ihre Vorstellungen!

Sie sind auf der Suche nach einem charmanten Einfamilienhaus in Niederösterreich? Dann sollten Sie sich diese Immobilie genauer ansehen! Das Haus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Matzendorf und bietet Potential, ein schönes Zuhause zu schaffen.

Beschreibung:

Die Höhepunkte dieser Immobilie auf einen Blick:

- **523 m²** Grund, Baubestimmungen/Gebiet: Bauland - Wohnen, **2 WE** (2 Wohneinheiten) machbar, **35%** Bebaubarkeit, der Fläche, **o oder k, 7m** Bauhöhe

- das kleine Häuschen (wurde hauptsächlich als Sommerhäuschen genutzt) hat derzeit folgende Angaben: ziegelmassiv, **Teilunterkellerung**: ca. 50 m², Fläche Erdgeschoss 78,5 m² (inklusive der Terrassen) mit 21,7 m² großer **Garage**, Fläche/reine Wohnfläche derzeit ca. 62,28 m², dies entspricht 3 Räumen inklusive kleiner Küche, kleinem Bad und WC, Vorraum. Der Kellerraum beinhaltet derzeit einen Partyraum mit Holzbar, sowie 4 weiterer kleiner Räume.

Den beiden Schlafräumen sind **Terrassen** vorgelagert, deren Terrassentüren mit **Fensterläden** verschließbar sind. Das Häuschen verfügt über Holzfenster und Holzfensterläden.

- Das **Bungalowhäuschen** ist mit einem **offenen Kamin** und einem **Kachelofen** ausgestattet und wurde zusätzlich bei Bedarf elektrisch beheizt. Im Keller ist derzeit ein 150 l Boiler/Nachtstrom, der für das Warmwasser zuständig ist

- Das Haus verfügt über eine 21,7 m² Garage, Durch die Garage kann man auch den Garten durch eine kleine Verbindungstüre erreichen.

. Dach: Satteldach, Eternit

Der Energieausweis wird derzeit erstellt und wird daher nachgereicht.

Lage:

Die Verkehrsanbindung: eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe (Linie 325, Vor- Linie: Wr. Neustadt - Enzesfeld), der Bahnhof selbst ist im Nachbarort Sollenau.

In der direkten Umgebung finden Sie zudem einen Kindergarten, eine Volksschule und Hort sowie einen Supermarkt, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, sich Ihren Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses in Matzendorf und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich präsentieren zu dürfen und Sie bei Ihrem Immobilienkauf zu unterstützen.

engelreal.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <9.500m
Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap