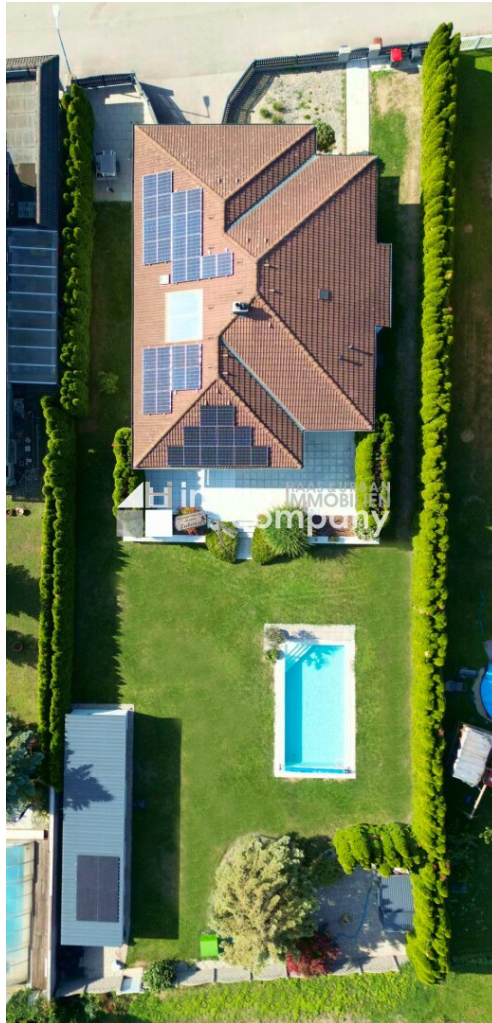


**Photovoltaik, Pool, Man's Cave, Sauna, Garage uvm. -  
Modernes Wohnen in Mitterndorf/Fischa!**



**Objektnummer: 7939/2300161104**

**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>	2441 Mitterndorf an der Fischa
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	127,42 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	918,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	116,94 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	589.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Benjamin Heidegger**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

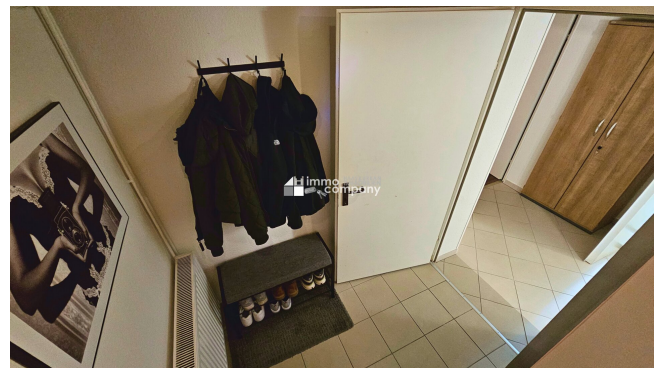
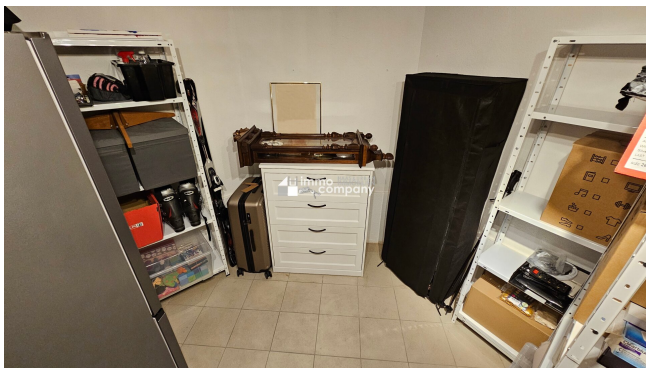








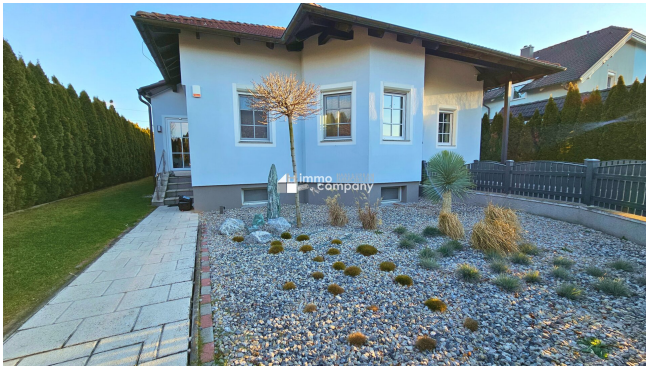














Und, noch immer  
auf der Suche nach  
dem richtigen  
Immobilienexperten?

**Benjamin Heidegger**  
IMMOBILIENEXPERTE  
BEWERTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

**0699 184 100 40**  
benjamin.heidegger@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,-

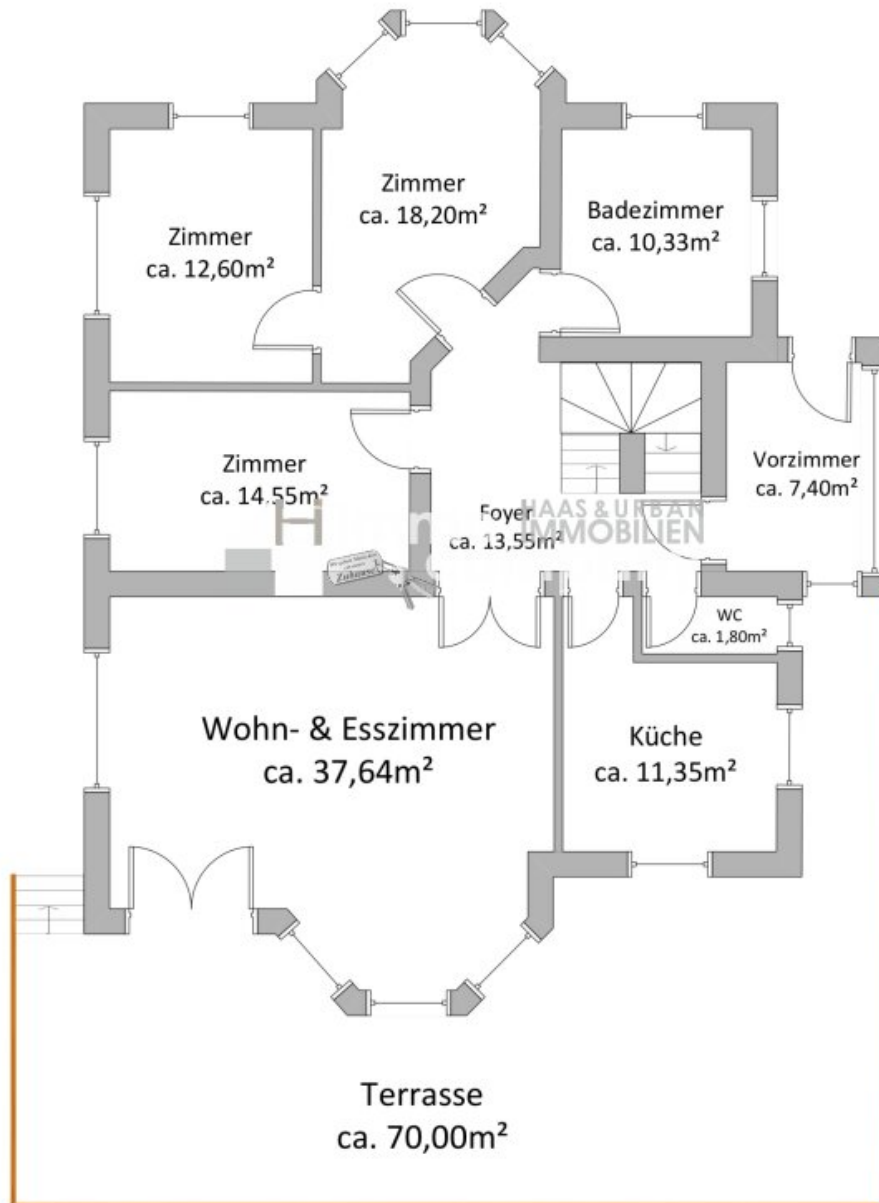
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN  
company IMMOBILIEN**  
www.immo-company.at

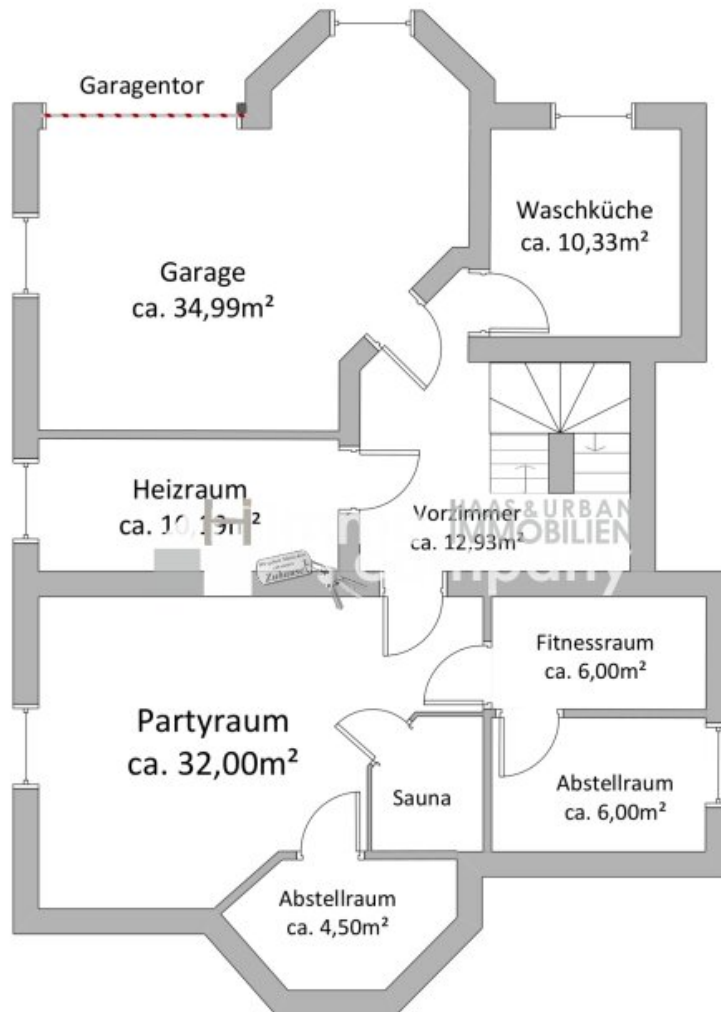
Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# PLAN - ERDGESCHOSS



Wohnnutzfläche Gesamt  
EG: ca. 127,42m<sup>2</sup>

# PLAN - KELLERGESSCHOSS



Nutzfläche Gesamt  
Keller: ca. 116,94m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Du bist auf der Suche nach einem **mordernen und ausgefallenen neuen Zuhause?**

Klimaanlage, Kamin, Pool, Photovoltaik mit Speicher uvm. liegen dir am Herzen?

Neben einem **großen Garten, Terrasse** befindet sich auch noch ein **Nebengebäude am Grundstück!**

**Extras wie Garage, elektrische Jalousien** dürfen nicht fehlen?

Auf einem großzügigen **Grundstück von über 1.000m<sup>2</sup>** befindet sich dieses Haus.

**Unzählige Highlights, hier ein Auszug:**

- **Photovoltaik-Anlage mit Speicher**
- **Große Garage mit Automatiktür**
- **Elektrische Außenjalousien mit Insektenschutz**
- **3-fach-verglaste Fenster**
- **Automatische Gartenbewässerung**
- **Große Terrasse**
- **Pool mit Wärmepumpenheizung**
- **Gartenlaube mit Möglichkeit zur OutdoorKitchen**
- **Badezimmer mit freistehender Badewanne**
- **Man's Cave mit Billardtisch und Sauna**
- **Klimatisierung im gesamten Haus**
- **Moderne Küche mit allem was man braucht**
- **Wasser- & Elektroleitungen wurden erst vor wenigen Jahren erneuert**
- **uvm.**

### **Erdgeschoss, Raumaufteilung:**

Vorraum: ca. 7,40m<sup>2</sup>

Foyer: ca. 13,55m<sup>2</sup>

WC: ca. 1,80m<sup>2</sup>

Küche: ca. 11,35m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: ca. 37,64m<sup>2</sup>

Badezimmer: ca. 10,33m<sup>2</sup>

Zimmer: ca. 18,20m<sup>2</sup>

Zimmer: ca. 12,60m<sup>2</sup>

Zimmer: ca. 14,55m<sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche EG: ca. 127,42m<sup>2</sup>**

### **Kellergeschoss, Raumaufteilung:**

Garage: ca. 34,99m<sup>2</sup>

Vorraum: ca. 12,93m<sup>2</sup>

Waschküche: ca. 10,33m<sup>2</sup>

Heizraum: ca. 10,19m<sup>2</sup>

Partyraum: ca. 32,00m<sup>2</sup> (inkl. Sauna)

Abstellraum: ca. 4,50m<sup>2</sup>

Fitnessraum: ca. 6,00m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 6,00m<sup>2</sup>

**Gesamtkellerfläche: ca. 116,94m<sup>2</sup>**

Rohdachbodenfläche von ca. 134,50m<sup>2</sup> ausbaubar.



**Außenflächen:**

Terrasse: ca. 70,00m<sup>2</sup>

Gartenlaube/Nebengebäude: ca. 36,00m<sup>2</sup>

**Heizung:**

Gasheizung mit Radiatoren

Schwedenofen im Wohnzimmer

Sämtliche Detailfotos + Grundrisse sind mit dem Expose erhältlich.

Sehr gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen sowohl telefonisch, wie auch für eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung und bin natürlich auch gerne bei Finanzierungen behilflich.

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

DI (FH) Benjamin Heidegger, MSc

+43 699 184 100 40

benjamin.heidegger@immo.company.at

Vermittlungshonorar lt. Maklerverordnung

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Ich ersuche um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten - d.h. Vor- und Familiennamen bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email-Adresse - bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

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.

**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 <1.000m

Apotheke <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.500m

Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <10.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <5.000m

Bank <5.000m

Post <1.000m

Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap