

## **Kleines Haus in traumhafter Lage neben Teich zum Fischen, Baden und Chillen**



**Objektnummer: 1548**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2272 Niederabsdorf
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	463,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	5,67
<b>Kaufpreis:</b>	99.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dilara Akan**

GREBER-AGENCY e.U.  
Groß-Reipersdorf 30  
3741 Groß-Reipersdorf













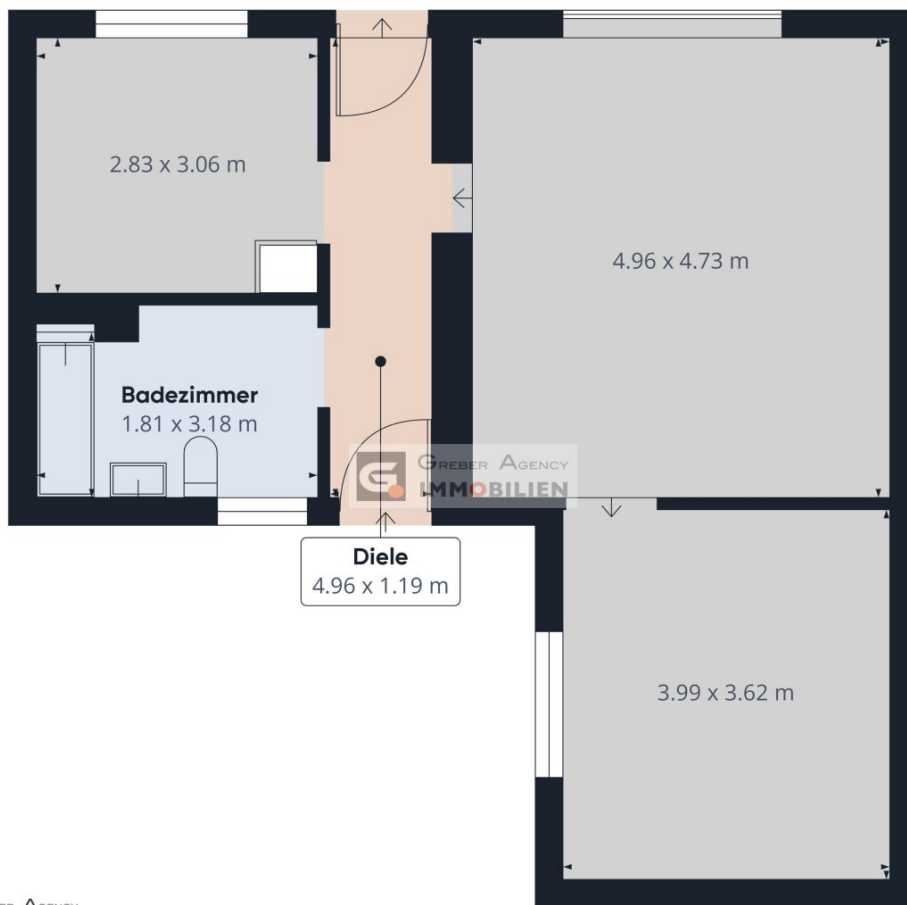
**GREBER AGENCY  
IMMOBILIEN**

Sie wollen Ihre  
Immobilie  
verkaufen?

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

+43 676 317 44 84





**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
59.91 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

GIRAFFE 360

# Objektbeschreibung

## TRAUMHAFTE LAGE

Stell dir vor, du verlässt dein Haus durch das Tor hinaus und befindest dich direkt am Ufer eines Teiches umgeben von traumhaft schöner Natur, ganz ohne Hektik. Ein Ort zum Träumen, ein Ort zum Chillen. Hier ist kein Verkehr. Hier ist es ruhig. Du kannst hier fischen oder einfach deine Seele baumeln lassen

Genau das findest du hier in Niederabsdorf. Bei der zum Kauf angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein kleines bäuerliches Haus. Es besteht im Wesentlichen nur aus zwei Zimmern (Wohnzimmer und Schlafzimmer) einer Wohnküche (groß genug um einen Essplatz mit unterzubringen) einem Flurbereich und einem Bad mit WC. Das Bad hat ein Fenster in Richtung des vollkommen uneinsehbaren Innenhofes ausgerichtet, und ist derzeit mit einer Wanne ausgestattet.

## MACH DAS HAUS ZU DEINEM HAUS

Das Tolle daran ist, du kannst dieses Haus innen noch ganz nach DEINEN EIGENEN Vorstellungen gestalten. Warum das so ist? Das Haus wurde vom bisherigen Eigentümer vermietet. Nachdem die Mieter ausgezogen waren, hat der Vermieter das Haus in seinem Inneren ganz und gar nicht mehr so vorgefunden wie er es vermietet hatte. Daraufhin hat er es innen komplett entkernt. In diesem innen komplett entkernten Zustand befindet es sich nun und steht zum Verkauf.

## AUSSENBEREICH, NEBENGEBÄUDE

An der Aussenhaut des Gebäudes gibt es derzeit keinen Handlungsbedarf. Das Dach ist mit Ziegeln gedeckt, die Fassade ist optisch in Ordnung. Bei den Fenstern handelt es sich um zweifach verglaste Kunststofffenster (innen weiß, außen in Holzoptik) mit aussen liegendem Sonnenschutz. Die vordere Türe (Eingangstüre) und auch die am hinteren Ende des Ganges befindliche Türe Richtung Innenhof sind ebenfalls in Kunststoff-Ausführung.

Der charmante kleine Innenhof des Gebäudes ist vollkommen uneinsehbar. Hier hast du die Möglichkeit ungesehen auf der eigenen Terrasse zu sitzen oder auch vollkommen unbekleidet in der Sonne zu baden.

Der Nebengebäudebereich unterteilt sich in eine Hobbywerkstatt, einen Heizraum und die

Garage um darin ein Fahrzeug unterzubringen. Im Heizraum befand sich früher eine ölbefeuerte Zentralheizung. Diese wurde inzwischen vom bisherigen Eigentümer mitsamt Ölkesseln rückstandslos entfernt, sodaß du hier nun eine Zentral-Heizung - welche nach deinen Vorstellungen befeuert wird - unterbringen kannst.

## **EINE TOLLE GELEGENHEIT FÜR MENSCHEN MIT HANDWERKLICHEM GESCHICK UND PHANTASIE**

Nachdem der bisherige Eigentümer nach seiner Erfahrung mit seinem letzten Mieter keine neuen Mieter mehr haben möchte, steht das Haus nun zum Verkauf. In traumhaft ruhiger Lage, direkt neben dem idyllischen Teich. Aussen komplett in Ordnung und innen bereits komplett entkernt, bietet dir dieses Gebäude eine tolle Gelegenheit hier nun alles ganz nach deinen eigenen persönlichen Wünschen neu zu gestalten bzw. zu renovieren. Es wurde noch nichts "verschandelt", du kannst hier wirklich alles genau nach DEINEN EIGENEN Wünschen und Vorstellungen gestalten.

## **GUTE INFRASTRUKTUR**

Die Verkehrsanbindung ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle optimal. Somit sind Sie in kurzer Zeit in umliegenden Städten und können auch die Natur und Ruhe des ländlichen Raumes genießen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem eine Schule, ein Supermarkt und eine Bäckerei, sodass Sie alle wichtigen Besorgungen bequem zu Fuß erledigen können.

Für weitere Informationen zu dieser Liegenschaft fordern Sie unser umfangreiches Expose mit weiteren aussagekräftigen Bildern an.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <7.000m

Apotheke <6.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <4.500m

Post <4.500m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap