# Ein- oder Zweifamilienhaus in einer ruhigen Wohnsiedlung in Hirtenberg



Objektnummer: 735

Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Terrassen:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

**Provisionsangabe:** 

14.040,00 € inkl. 20% USt.

Haus - Einfamilienhaus

Österreich

2552 Hirtenberg

1960 Gepflegt Neubau 143,00 m<sup>2</sup>

6 2

2

52,00 m<sup>2</sup>

234,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

390.000,00 €

248,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



### **Thomas Hollub**

NPI Immobilien GmbH Grabengasse 4 2500 Baden















# Objektbeschreibung

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Hirtenberg, die sich durch ihre naturnahe Lage und die freundliche Nachbarschaft auszeichnet. Das Haus befindet sich in einer beschauliche Straße, auf einem 540m² großen Grundstück, die von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten gesäumt wird und bietet somit eine angenehme Wohnatmosphäre. Dieses modernisierungsbedürftige Einfamilienhaus bietet ausreichend Platz für Sie und die ganze Familie.

Im Erdgeschoss betreten Sie einen Vorraum, der Ihnen den Zugang zu einem tagesbelichteten Badezimmer mit Wanne sowie einem separaten WC, und in den Garten– perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Grillabende mit Freunden und Familie ermöglicht. Drei helle Zimmer bieten ausreichend Platz für Ihre Familie oder Gäste.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges tagesbelichtetes Badezimmer mit Wanne sowie eine separate Toilette eine funktionale Küche mit Essbereich, drei weitere Zimmer wovon eines, einen direkten Zugang zu der gemütlichen überdachten Terrasse hat.

Der Keller mit einer Fläche von ca. 54 m² bietet zusätzlichen Stauraum. Beheizt wird das Haus entweder über eine Öl- die 1993 erneuert wurde, oder Festbrennstoffheizung.

Die Fenster wurden im Jahr 2000 erneuert und sind mit Außenrollläden ausgestattet.

Ein Highlight ist der eigene Brunnen, mit dem Sie Ihren Garten kostengünstig bewässern können. Das gemauerte Gartenhaus mit Stockwerk bietet Ihnen zusätzlichen Raum für Hobby und Freizeitgestaltung.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Garage mit zirka 17 m<sup>2</sup>, die Platz für Ihr Fahrzeug oder als Abstellfläche dient.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

# Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.500m Klinik <9.000m

# Krankenhaus < 9.000m

# Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.500m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <2.000m

# Sonstige

Bank <1.500m Geldautomat <1.000m Post <1.500m Polizei <1.500m

# Verkehr

Bus <500m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss <1.500m Straßenbahn <9.000m Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap