

**Riesiges Haus für EIN oder ZWEI Familien od. für  
Homeoffice, Gewerbe und Praxis !Wohnen UND/oder  
Arbeiten unter einem Dach !!!**



**Objektnummer: 43**  
**Eine Immobilie von GK Immo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2603 Felixdorf
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	670.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerald Kopecny**

GK Immo  
Kirchengasse 26  
2752 Wöllersdorf

T +43 660 341 08 96

















## Objektbeschreibung

- Großes, klassisches Haus mit großzügigen Räumen zum Wohnen bzw. für Praxis oder Büro....
- Innenräume modernisiert
- EG: Vorraum, großes Zimmer, 2 kleinere Zimmer (Praxis, Büro,...) Bad, WC getrennt, 2 Garagen mit Werkstatt, Indoor-Pool
- OG: Vorraum, großes Wohnzimmer mit offener Küche, Bad, extra WC, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer im "Wintergarten", große Terrasse + Balkon
- UG: Teilkeller, Heizraum,...

Auf über 220m<sup>2</sup> können sie alles unterbringen, gestalten, neu definieren,... wie es ihnen zum Leben, Freizeit, Hobby und Beruf passt !

- Garagen und Werkstätten zum Austoben
- zusätzliche Parkplätze vor dem Haus
- Thermoputz und Kunststofffenster (2-fach und 3-fach verglast)
- zusätzlich zur modernen Vaillant-Zentralheizung wurden Niro-Kamine und Pelletöfen installiert

360°Rundgang des Wohnbereichs im 1.Stock siehe unten !



**!!! WICHTIG !!!**

**Um Anfragen möglichst schnell zu bearbeiten bzw antworten zu können ersuche ich gleich einfach um Angabe von:**

- 1.) Vorname + Nachname
- 2.) Wohnadresse
- 3.) Telefonnummer
- 4.) Email Adresse

Vorab ein paar Worte am Telefon ausgetauscht, Termin vereinbart und schon geht's zur Besichtigung vor Ort !

LG,

Gerald Kopecny / GK-Immo

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap