

**Entzückendes Einfamilienhaus mit großem Garten in  
idyllischer Lage - perfekt für Familien!**



**Objektnummer: 7512/154**

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und  
Vermittlung Premium Properties & Development**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2552 Hirtenberg
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	158,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	189,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	514,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	126,87 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,42 €
<b>USt.:</b>	11,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

16.020,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ildiko E Horvath BA**

Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development  
Keylwerthgasse 15/A/7









## Objektbeschreibung

Die Immobilie besticht durch ihre ruhige Lage und den idyllischen Grünblick, der zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

Auf einer großzügigen Fläche von insgesamt 158m<sup>2</sup> erstreckt sich dieses gepflegte Haus mit BJ 1993 und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie.

### **Erdgeschoß:**

Bibliothek, Wohnzimmer mit Ausgang auf der Terrasse, 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, Küche mit Speis sind einige Merkmale dieser traumhafte Immobilie.

Der großzügige und helle Wohnbereich mit Parkettboden und Steinböden lässt keine Wünsche offen und bietet genügend Raum für gemütliche Stunden mit Freunden und Familie. Die angrenzende Terrasse und der liebevoll angelegte Garten sind wahre Oasen der Ruhe und laden zum Verweilen ein. Ein Wellnessoase kann hier errichtet werden.

Insgesamt fünf Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer - hier findet jeder sein persönliches Wohlfühlreich. Das Haus verfügt zudem über drei WCs und zwei Bäder, die ebenfalls in einem gepflegten Zustand sind.

Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höherschlagen. Auch das Badezimmer mit Fenster überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und eine Dusche, die für einen entspannten Start in den Tag sorgt. Die Immobilie ist zudem mit einer Gas-Zentralheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt.

### **Kellergeschoß:**

Der Kellerbereich ist mit einer Fläche von 126m<sup>2</sup> komplett ausgebaut und steht mit einem eigenen Eingang zur Verfügung. Aufgeteilt auf: Gästezimmer, Badezimmer, Waschküche, Hobbyraum, Heizraum und Zugang zu dem Garten. Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig- Jugendbereich, Gästebereich, Praxis, Hobbyraum usw.

### **Dachgeschoß:** Ausbaubar

Die Lage des Einfamilienhauses ist ideal für Familien, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohngegend suchen.

Der Kaufpreis liegt mit ca. 20% unter dem Marktwert! Auf Wunsch übermitteln wir Ihnen sehr gerne die Immobilienbewertung.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und eine Bäckerei sind in wenigen Minuten zu erreichen. Kindergarten, Volksschule und eine Mittelschule befinden sich in der Nähe.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein Wohntraum inmitten der Natur, der keine Wünsche offen lässt. Nutzen Sie die Chance und werden Sie Eigentümer dieser exklusiven Immobilie in Hirtenberg. Wir freuen uns auf Sie!

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m



Straßenbahn <9.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap