AUSBAU möglich - großes Grundstück - PREISREDUKTION

Objektnummer: 4760/543

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2822 Föhrenau
Baujahr:	1950
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	100,00 m²
Nutzfläche:	130,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	1.010,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 171,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 1,76
Kaufpreis:	315.000,00 €

Infos zu Preis:

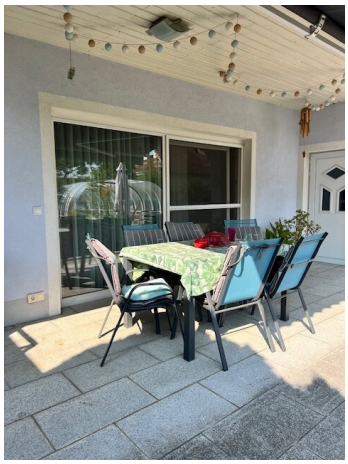
Fernwärme ca. 90,- p.M., Wasser, Strom und Gemeindegebühren ca. 100,- Euro - Angaben lt. Verkäufer

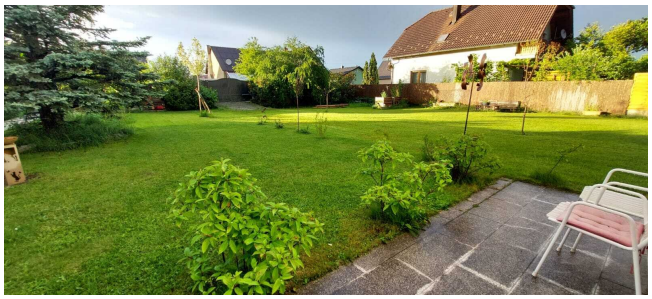
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Elisabeth Weghuber





Hier wache

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Föhrenau!

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und modernem Wohnkomfort. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von viel Grün, und ist nur **38 Minuten von Wien** entfernt. Mit einem Kaufpreis von **nur 315.000,00 €** ist dieses Haus eine erschwingliche Möglichkeit, Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.

Auf einer Fläche von 100m² bietet dieses Haus Platz für Sie und Ihre Familie. Mit 3 Zimmern haben Sie Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten oder einer Erweiterung des EFH oder der Bau einer 2ten Wohneinheit. Anbei liegt auch auch ein **Ausbauentwurf vor mit nochmals guten 50 m2** - geschätzte Kosten je nach Materialien - 110-130.000 Euro.

Ob als gemütliches Schlafzimmer, helles Büro oder kreativer Hobbyraum – hier ist für jeden etwas dabei. Die Wohnfläche ist teilweise saniert, jedoch Bad und Wc haben Erneuerungsbedarf.

Der Außenbereich dieses Hauses ist sehr großzügig und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Hier können Sie grillen, Ihre Kinder spielen lassen oder einfach nur die Natur genießen. Eine Terrasse bietet Ihnen die Möglichkeit, im Freien zu speisen oder gemütlich einen Kaffee zu trinken. Besonders an sonnigen Tagen ist der Garten ein Ort der Ruhe und Erholung.

Im Inneren des Hauses finden Sie eine solide Ausstattung vor, die für ein modernes und komfortables Wohnen sorgt. Fliesen und Laminatböden sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und sind pflegeleicht. Die Beheizung erfolgt über **Fernwärme**, was nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch Ihre Heizkosten niedrig hält. Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort, um gemeinsam mit der Familie zu kochen und zu essen. Der Südterrasse ist der ideale Ort, um den Tag zu beginnen oder ausklingen zu lassen.

Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist der **Swimmingpool** im Garten. An heißen Sommertagen können Sie hier eine erfrischende Abkühlung genießen und sich entspannen. Ob für eine schnelle Runde Schwimmen oder zum Planschen mit den Kindern – der Pool bietet Spaß für die ganze Familie.

Auch der Hobbyraum bietet noch die Möglichkeit Ihn Ihren Wünschen entsprechend auszugestalten.

Die Verkehrsanbindung dieses Hauses ist ebenfalls hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte. Auch für Familien mit Kindern ist diese Immobilie ideal, da Schulen und ein Supermarkt nur wenige Gehminuten entfernt sind. Eine Bäckerei in der Nähe versorgt Sie täglich mit frischen

Backwaren.

Dieses Einfamilienhaus in Föhrenau ist eine perfekte Gelegenheit, um Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen oder es als Zweitwohnsitz zu nutzen und die Vorteile der Golfanlagen sowie der Therme Linsberg Asia zu genießen. Mit seiner ruhigen Lage, dem großzügigen Garten, der hochwertigen Ausstattung und der guten Verkehrsanbindung ist es ein tolles Objekt in Niederösterreich.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich zeigen zu dürfen!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <10.000m
Universität <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap