

## Entdecke das Potenzial



Wohnhaus Loipersbach

**Objektnummer: 3400**

**Eine Immobilie von S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2620 Loipersbach
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	205,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 160,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,75
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Miriam JÄGER**

S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH  
Hauptplatz 10  
2620 Neunkirchen

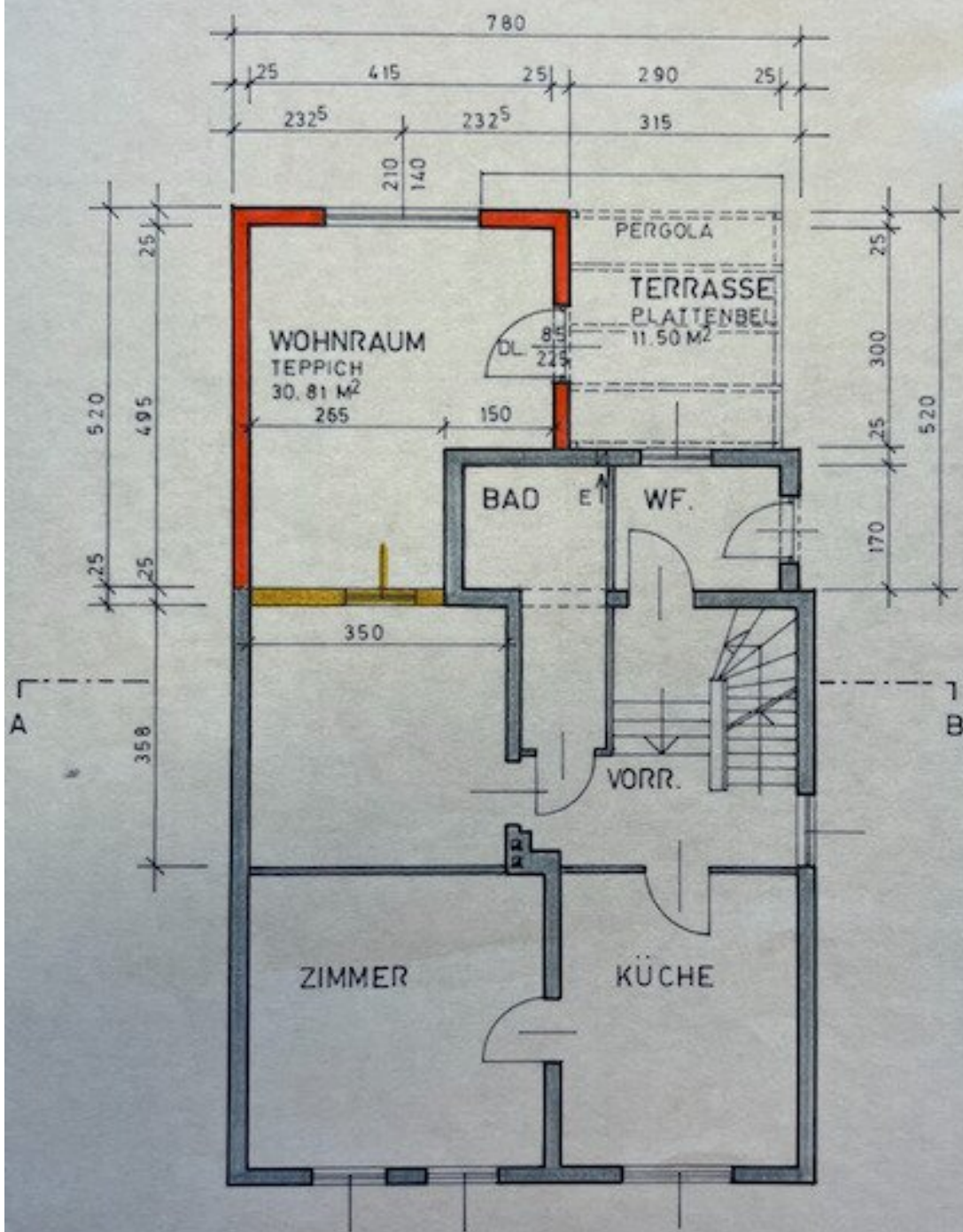
T +43 50100672793





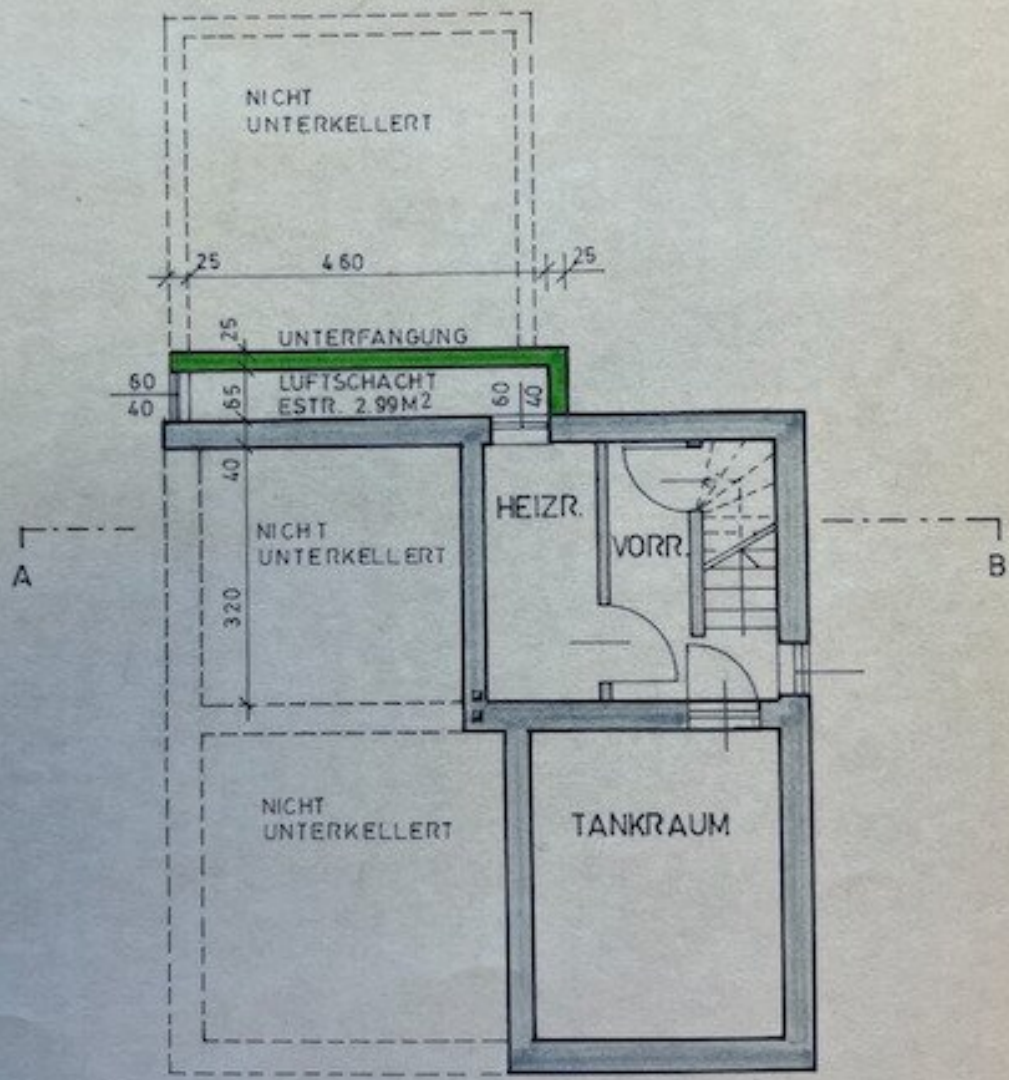






ERDGES

**COMMERZ**  
Immobilienvermittlung



KELLER

**COMMERZ**  
 Immobilienvermittlung



# Objektbeschreibung

## **2 Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden und separaten Baugrund!**

Hier erwartet Sie eine einzigartige Immobilie, die keine Wünsche offen lässt. Das modernisierte **Haus 1** mit einer Fläche von ca. 132 m<sup>2</sup> (5 Zimmer inklusive Wintergarten) bietet alles, was das Herz begehrt. Das **Haus 2** hat eine Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup> (3 Zimmer, Küche, Bad) und ist somit ideal für weitere Familienangehörige oder kann auch vermietet werden.

(Wir weisen darauf hin, dass die Angaben der Wohnnutzflächen circa-Angaben sind. Es liegen bei beiden Häusern Pläne vor, jedoch sind diese keine korrekten Bestandspläne.)

Weitere Nebengebäude, eine Garage und ein Carport bieten Platz für jede Menge Hobbys oder dienen als Abstellplätze. Der angrenzende **Garten** ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Auch der Garten liegt gemäß Flächenwidmungsplan im Bauland-Wohngebiet und könnte damit noch zusätzlich bebaut werden. Hier stehen Ihnen somit alle Möglichkeiten offen. Der durch die Gebäude geschützter Innenhof ist blickgeschützt und ein idealer Bereich für Erholung und Entspannung. Der 2008 errichtete 7x4 große **Pool** kann durch eine Abdeckung geschützt werden. Einmal hier abgetaucht und sie vergessen die Sehnsucht nach Reisen, denn dieser Ort ist Urlaub pur. Die **Terrasse** direkt neben dem Pool eignet sich perfekt für ein gemütliches Frühstück im Freien oder ein entspanntes Abendessen. Sollte es aber regnen, dann genießen Sie den Blick auf das Pool ganz ungestört vom **Wintergarten** aus.

Die **Öl-Zentralheizung** sorgt auch an kälteren Tagen für wohlige Wärme und macht beide Häuser ganzjährig bewohnbar.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Eine **gute Verkehrsanbindung** mit Bus und Autobahnanschluss ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem in die umliegenden Städte zu gelangen. Auch für Pendler nach Wien ist dieses Objekt sehr interessant, da Sie von hier in ca. 45 Minuten mit dem Auto z.B. den Wiener Hauptbahnhof erreichen. Gleichzeitig genießen Sie an diesen Ort die **Ruhe und Idylle des ländlichen Lebens**. In der Nähe befinden sich auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die alle bequem zu erreichen sind.

### **Überzeugende Vorteile auf einen Blick:**

- **separates Grundstück mit Bebauungsmöglichkeit inkludiert**
- ruhige Lage
- großer Garten mit separater Zufahrt
- großes Pool mit Abdeckung
- Wintergarten
- 2 bewohnbares Häuser
- zusätzliche Nebengebäude

- Geschützter Innenhof

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Frau **Miriam Jäger, BA** unter **050100-672 793**

oder [m.jaeger@s-commerz.at](mailto:m.jaeger@s-commerz.at) gerne zur Verfügung.

*Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund gesetzlicher Vorgaben nur Anfragen mit vollständigen Daten (Name, Wohnanschrift, Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Fall Auskünfte, Objektunterlagen und die genaue Liegenschaftsadresse weitergeben dürfen. Vielen Dank für Ihr Verständnis!*

[Hier kommen Sie zur 360 Grad Besichtigung von Haus 1.](#)

[Hier kommen Sie zur 360 Grad Besichtigung von Haus 2.](#)

Grundbuchseintragung: Bei einem Kaufpreis unter 500.000 € entfällt derzeit die Grundbuchseintragungsgebühr. Bei einem höheren Kaufpreis von bis zu 2.000.000 € fällt nur für die Differenz über 500.000 € eine Eintragungsgebühr von 1,1 % an. Gerne informieren wir Sie über die weiteren Voraussetzungen, wie Sie von dieser vorübergehenden Gebührenbefreiung profitieren können.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de) - <https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Polizei <3.000m  
Post <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap