

**FREUNDLICHES EINFAMILIENHAUS IM SONNIGEN  
WEINVIERTEL HAUPT- ODER NEBENWOHNSITZ!**



Front 2062

**Objektnummer: 3814\_247**

**Eine Immobilie von RE/MAX GOLD**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2062 Großkadolz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 311,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,93
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmina Ibrahimbegovic**

RE/MAX GOLD  
Anton Ehrenfried Straße 7a















## Objektbeschreibung

Das Landleben formvollendet in guter Atmosphäre genießen? – genau das finden Sie hier! In diesem freundlichen Objekt finden Sie den idealen Rückzugsort für Naturliebhaber und Hobbywerker. Dieses teilmöblierte Einfamilienhaus präsentiert sich auf einer Etage, auf einem ca. 197 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Objekt präsentiert sich auf ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Wohnzimmer/Esszimmer/Küche, Vorraum, Badezimmer/Toilette und zwei Schlafzimmer), die Raumeinteilung kann auch individuell gestaltet werden. Ein Nebengebäude, welches als Lager genutzt wurde, befindet sich neben dem Haus. Von hier aus ist auch der Dachboden zu begehen. Die Böden in den Wohnräumen sind mit Parkett ausgelegt, das Badezimmer/ Toilette sowie der Eingangsbereich mit Fliesen. Das Wohnraumkonzept ist rational konzipiert und bis ins kleinste Detail durchdacht. Das Gebäude wurde ca. 1960 in Ziegelmassivbauweise errichtet, es sind jedoch Modernisierungsarbeiten notwendig, damit das Objekt auf den heutigen Standard gebracht werden kann. Der uneinsehbare Garten lädt zum gemütlichen Frühstück in der Morgensonne ein und garantiert Privatsphäre. Das Objekt verfügt über eine Gasheizung (alternativ ist die Beheizung mit festen Brennstoffen möglich). Wenn Sie keine Scheue vor einigen Renovierungsarbeiten haben, könnte diese Liegenschaft für Sie wie geschaffen sein! Die Gemeinde Großkadolz gehört zum Bezirk Hollabrunn im schönen Weinviertel. Das benachbarte Seefeld Kadolz besitzt ein Freiluftschwimmbad, einen Tennisplatz, einen Reiterhof, einen Volleyballplatz, Spielplätze, einen Teich zum Angeln, einen Fußballplatz, eine Rodelbahn und eine Minigolfanlage. Ein Nah und Frisch befindet sich ebenfalls in der Nähe. Die Bezirkshauptstadt Hollabrunn ist in 25 Minuten mit dem Auto zu erreichen, wo auf Sie zahlreiche Bildungsinstitutionen (Hollabrunn gilt als Schulstadt) sowie Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten auf Sie warten. Auch die Excalibur City, ein Einkaufszentrum und Vergnügungspark an der tschechischen Grenze, bietet sich optimal für Ausflüge mit der gesamten Familie an. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 311.0  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw G  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 2.93  
mtenergieeffi  
zienz:  
Klasse Faktor E  
Gesamtenerg  
ieeffizienz:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie Jasmina Ibrahimbegovic, MBA von RE/MAX GOLD! Wir sind Ihre Immobilienexperten und freuen uns schon auf Sie.