

## **Gepflegtes Haus in ländlicher Lage**



IMG\_0271

**Objektnummer: 3118\_597**

**Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2224 Niedersulz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1935
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 223,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,03
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

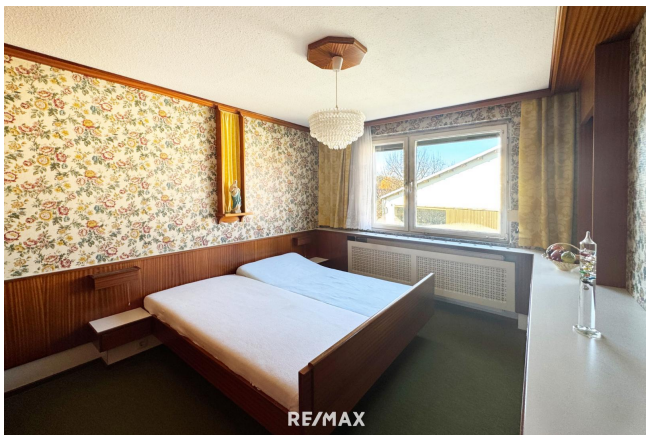
## Ihr Ansprechpartner



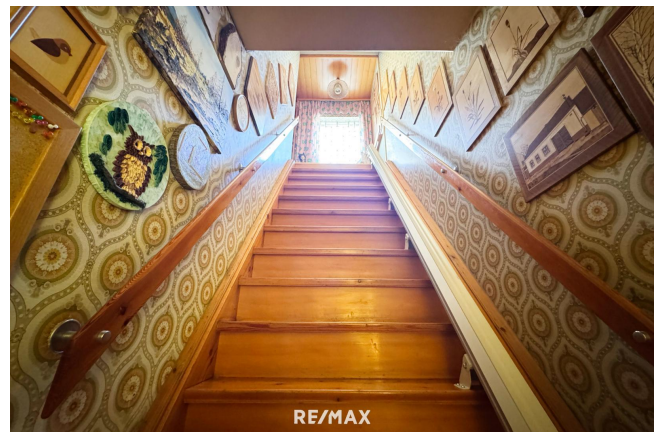
**Marina Neumeier**

RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf  
Rathausstrasse 10  
2301 Groß-Enzersdorf







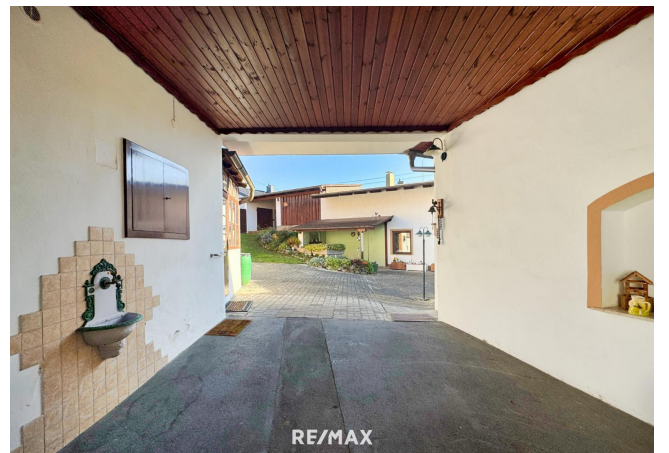
















## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in idyllischer Wohnlage wurde im Jahr 1935 in Massivbauweise errichtet und bietet neben der Wohnfläche von ca. 130m<sup>2</sup> noch zahlreiche Nebengebäude und eine Garage. Ein Erdkeller von ca. 15m<sup>2</sup> befindet sich ebenfalls am Grundstück. Das Landhaus wurde im Jahr 1967 aufgestockt und verfügt über insgesamt 5 Zimmer, welche sich funktional auf zwei ansprechende Wohnebenen verteilen. Über den einladenden Innenhof gelangen Sie ins Wohnhaus, wo Sie über eine kleine Veranda den Vorraum, Bad, WC, Küche und ein Kabinett erreichen. Im Obergeschoß befinden sich die Schlafräume - welche leicht umzugestalten sind, da die Zwischenwände nicht gemauert sondern mit Holz aufgestellt wurden. Beheizt wird das Objekt mittels Gasheizung bzw. mit einem Festbrenner. Das Warmwasser wird mit einer Solaranlage aufbereitet. Der liebeliche Garten bietet Platz für Entspannung. Eine überdachte Terrasse ermöglicht den Aufenthalt im Freien bei jeder Wetterlage. Die ländliche Umgebung der Immobilie lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein. Gleichzeitig befinden sich ein Arzt, eine Volksschule und ein Kindergarten im Nachbarort. Diese charmante Immobilie bietet für Familien sowie Naturliebhaber ein gleichermaßen ideales Zuhause in einer ruhigen Umgebung. Ich freue mich, Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort begrüßen zu dürfen! Wir ersuchen Sie aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bekannt zu geben, widrigenfalls Ihre Anfrage leider nicht beantwortet werden kann. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 223.

wär 7 kW

meb h/(m

edarf<sup>2</sup>a)

:

Klas F

se H

eizw

ärme

beda

rf:

Fakt 3.03

or G

esa

mten

ergie

effizi

enz:

Klas E

se F

aktor

Ges  
amte  
nergi  
eeffi  
zien  
z: