

# Neuwertiges Einfamilienhaus

Einfamilienhaus zum Kauf in A-7451 Oberloisdorf



Referenznummer	<b>629</b>	Standort	<b>A-7451 Oberloisdorf</b>
Vermarktungsart	<b>Kauf</b>	Objekt	<b>Haus</b>
Grundstücksfläche	<b>1605 m<sup>2</sup></b>	Anzahl Zimmer	<b>6</b>
Zustand	<b>Neuwertig</b>	Baujahr	<b>2005</b>

**Kaufpreis: € 215.000,00**

## OBJEKTDDETAILS & AUSSTATTUNG

<b>Kaufpreis</b>	€ 215.000,00	<b>Maklerprovision</b>	3% plus Ust
<b>Nutzfläche</b>	173 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche</b>	1605 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	6	<b>Anzahl Terrassen</b>	1
<b>Fläche Balkon/Terrasse</b>	30 m <sup>2</sup>	<b>Kellerfläche</b>	105 m <sup>2</sup>
<b>Boden</b>	Fliesen Laminat	<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung Fußbodenheizung
<b>Befeuerung</b>	Luft-/Wasser-/Wärmepumpe	<b>Möbliert</b>	Möblierung: Teilmöbliert
<b>Kamin</b>	ja	<b>Unterkellert</b>	ja
<b>Energiepass</b>	Heizwärmebedarf in kWh/m <sup>2</sup> /Jahr: 72,5 Gesamtenergieeffizienz- Faktor: 1,03- Klasse Heizwärmebedarf: C	<b>Alter</b>	Neubau Alter: 10
<b>Baujahr</b>	2005	<b>Zustand</b>	Neuwertig

## BESCHREIBUNG

Oberloisdorf, ruhig in einer Seitengasse gelegen befindet sich dieses neuwertiges Einfamilienhaus mit großer Terrasse, Wohnkeller und Nebengebäude auf 1.605 m<sup>2</sup> Grundfläche. Günstige Erhaltungskosten durch geringen Heizwärmebedarf und kostengünstiger Erdwärme - Zentralheizung; Fußbodenheizung im gesamten Wohn- und Kellerbereich!

Übernahmemöglichkeit der im Kaufpreis inkludierten Wohnbauförderung von ca. 38.000 möglich!

Dieses Einfamilienhaus wurde 2005 als Bungalow mit Vollkeller errichtet.

Raumaufteilung: 33m<sup>2</sup> großer Wohnbereich mit Ausgang auf die 30m<sup>2</sup> Sonnenterrasse, 2 Zimmer, Bad mit Wanne und Dusche, WC extra, Vorraum. (Wohnfläche 88m<sup>2</sup>)

Der Keller umfasst 105m<sup>2</sup> (komplettes Haus plus Terrasse unterkellert) ist mit einer Höhe von 2,40m und Fenstern als Wohnkeller ausgebaut. Er ist von innen sowie mit einem eigenem Eingang von außen zu begehen, eignet sich als eigene Wohneinheit, Arbeitsplatz oder Partykeller!

Raumaufteilung: 2 Zimmer, Kellerstüberl mit 38m<sup>2</sup>, Nassraum für Waschmaschine und Trockner, Dusche, WC. Unter der Terrasse befindet sich ein Astballraum und der Technikraum für die Erdwärme - Zentralheizung.

Garten: Der Garten ist ruhig gelegen, mit Bäumen, Sträucher und einer Hecke bepflanzt. Ein kleines Biotop ist vorhanden. Auf der Rückseite des Grundstückes ist eine zweite Zufahrt gegeben. Das gesamte Grundstück ist als Bauland gewidmet!

Ein großes Nebengebäude ca. 50m<sup>2</sup> mit eigener Zufahrt und zusätzlichen Unterstellplatz ist an der Hinterseite des Grundstückes vorhanden. Optisch durch eine Hecke vom Haus getrennt. Eignet sich als Werkstatt, Hobbyraum oder Unterstellplatz.

## LAGEBESCHREIBUNG

Diese Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Seitengasse (Siedlungslage) von Oberloisdorf, eine idyllische Ortschaft mit ca. 800 Einwohnern. Das Landschaftsbild ist geprägt von Wäldern, Hügeln und Feldern. Gute Verkehrsanbindung, in 7 Autominuten erreicht man den Bezirksvorort Oberpullendorf.

Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeit, Gasthaus, Volksschule, Sportplatz, Spielplatz, Wander- und Radwege sind im Ort vorhanden.

Direkte Anbindung an S31 Ab 2016

## SONSTIGE ANGABEN

Übernahmemöglichkeit der im Kaufpreis inkludierten Wohnbauförderung von ca. 38.000 möglich!

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen, Besichtigungen sowie Fragen zur Finanzierung unter der Tel. Nr. 0664/885 444 22 gerne zur Verfügung. Johannes Baldauf, Immobilientreuhänder und gew. Vermögensberater.

DIESE IMMOBILIE WIRD IHNEN ANGEBOTEN VON

**PRO HOME Immobilien GmbH**

Feldgasse 41, 7443 Liebing, Österreich

**Ihr Ansprechpartner:**

Johannes Baldauf | Mail: office@pro-home-immobilien.at | Tel.: +43 664 885 444 22 | Mobil: 0664/885 44 22