

# Ein- oder Zweifamilienhaus in ruhiger Seitengasse

2624 Breitenau, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1082



Wohnfläche ca.: **202,60 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **269.000 EUR**



## Ein- oder Zweifamilienhaus in ruhiger Seitengasse

Objekt ID	1082
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	2624 Breitenau Niederösterreich
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	202,60 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	14 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	7 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	756 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Badezimmer	2
Separate WC	3
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1910
Letzte Modernisierung	2016
Heizwärmebedarf (HWB)	47,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,99 (Klasse B)
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Klimatisiert, Laminatboden, Separates WC, Tageslichtbad, Teilmöbliert, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	9.684,00 € inkl. 20% USt.
Kaufpreis	269.000 EUR



# Objektbeschreibung

Das geräumige Haus wurde 2016 thermisch saniert und das Dach erneuert. Im Jahr 2000 erfolgte der Zubau. So wurde weiterer Wohnraum geschaffen. Das Obergeschoss mit rd. 83 m<sup>2</sup> verfügt über einen separaten Zugang von aussen und ist auch von der Küche im Erdgeschoss über eine Wendeltreppe erreichbar. Um es wohnbar zu machen, gehören noch ein ein paar kleine Renovierungsarbeiten erledigt. Es wäre durchaus möglich hier mit 2 Familien einzuziehen.

In den Sommermonaten sorgt eine Klimaanlage für Abkühlung. Hier ist eine Servicierung zu empfehlen.

## Raumaufteilung Erdgeschoss:

- Vorraum
- Wc mit Dusche
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer mit Ausgang in den Garten
- 2 Zimmer
- Büro
- Bad mit Fenster

## Obergeschoss:

- Vorraum
- Gang in die einzelnen Räumen
- 2 Abstellräume
- Wc
- 3 Zimmer

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



# Lage

Der Ort Breitenau liegt rd.5 km von der Bezirkshauptstadt Neunkirchen und rd.11 km von Wr.Neustadt entfernt. In dem kleinen Ort ist Infrastruktur gegeben. Kindergarten, Volks- und Musikschule und auch eine gute Busverbindung sind vorhanden.Das Wohnhaus selbst liegt sehr zentral und befindet sich in einer ruhigen Seitengasse.









