

# geräumiges Wohnhaus in Ortsrandlage von Breitenau

2624 Breitenau, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1091



Wohnfläche ca.: **119 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **275.000 EUR**



## geräumiges Wohnhaus in Ortsrandlage von Breitenau

Objekt ID	1091
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	2624 Breitenau Niederösterreich
Wohnfläche ca.	119 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	65 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	854 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	1
Separate WC	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1974
Heizwärmebedarf (HWB)	279,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse G)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	3,92 (Klasse F)
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Carport, Fliesenboden, Laminatboden, Linoleumboden, Separates WC, Teilmöbliert
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	9.900,00 € inkl. 20% USt.
Kaufpreis	275.000 EUR



# Objektbeschreibung

In diesem Haus haben Sie Platz für die ganze Familie. Mit seinen 5 Zimmern, einem ebenen Garten mit Gartenhaus und großem Carport für 2 PKW hat man auf einen Schlag alles, was man sich unter einem perfektem Eigenheim so vorstellen kann. Koffer packen und einziehen. Das ist hier möglich!

Das Wohnhaus ist voll unterkellert, der Keller verfliest. Da der Keller Feuchtigkeit aufweist, ist dieser idealerweise als Lagerkeller zu verwenden. In das angrenzende Nebengebäude mit rd. 22 m<sup>2</sup> gelangt man trockenen Fusses. Dieses bietet sich bestens als Werkstatt oder Lagerraum an.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns.

## Raumaufteilung Erdgeschoss:

- Vorraum mit überdachten Eingangsbereich
- WC
- Diele
- Bad mit barrierefreier Dusche
- Küche mit Essecke
- 2 Abstellräume
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die südseitige, überdachte Terrasse und in den Garten
- großzügiges Stiegenhaus

## Raumaufteilung Obergeschoss:

- Diele
- 3 Zimmer
- Abstellraum
- Seitenböden als zusätzliche Staufläche

## Raumaufteilung Kellergeschoss:

- diverse Abstellräume
- Werkstatt
- Waschküche mit Dusche

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Sonstiges

- das Wohnhaus kann bei Bedarf komplett möbliert übernommen werden
- voll unterkellert
- Keller auch von außen zu begehen
- Einbau eines Gasbrennwertgerätes: 2004
- Nebengebäude mit rd. 22 m<sup>2</sup>
- Baubewilligung des Hauses: 1961
- Baubewilligung des Nebengebäudes: 1965



- Benützungsbewilligung gesamt: 1974



## Lage

Mittig zwischen Wiener Neustadt und Neunkirchen in ruhiger und sonniger Lage. Die Anbindung an das öffentliche Netz ist bestens gegeben. In nur wenigen Fahrminuten erreicht man die Autobahnauffahrt Wiener Neustadt Süd welche in Richtung Wien und Eisenstadt, sowie nach Graz führt.











