

# **schmuckes Wohnhaus in Ruhelage**

2811 Wiesmath, Haus zum Kauf

Objekt ID: 1043



Wohnfläche ca.: **171 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **259.000 EUR**



## schmuckes Wohnhaus in Ruhelage

Objekt ID	1043
Objekttyp	Haus
Adresse	2811 Wiesmath Niederösterreich
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	171 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	63 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	807 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	1
Separate WC	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1972
Bauweise	Massiv
Heizwärmebedarf (HWB)	314,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse G)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	3,02 (Klasse E)
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Kamin, Laminatboden, Linoleumboden, Massivbauweise, Rollläden, Separates WC, Tageslichtbad, Teilmöbliert
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	9.324,00 € inkl. 20% USt.
Kaufpreis	259.000 EUR



# Objektbeschreibung

Das unterkellerte Einfamilienhaus liegt in ruhiger Siedlungslage, verfügt über eine Wohnfläche von rd. 170m<sup>2</sup> auf 2 Etagen, eine Garage und einem wunderschönen Garten. Das Haus ist mit großen, hellen Räumen ausgestattet und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der Keller des Hauses kann vielseitig genutzt werden. Derzeit ist die Waschküche und ein Kellerstüberl sowie der Heizraum untergebracht, kann aber natürlich Ihren individuellen Bedürfnisse angepasst werden.

Ein echtes Highlight des Hauses ist der Garten. Mit seiner gepflegten Rasenfläche, bunten Blumenbeeten und Sitzmöglichkeiten lädt dieser zum Verweilen ein. Hier können Sie ihre Zeit im Freien verbringen, Grillabende veranstalten oder einfach nur die Natur genießen. Eine dazugehörige Garage bietet zusätzlichen Stauraum, bzw. Lagermöglichkeiten. Der Rohdachboden kann bei Bedarf ausgebaut werden.

Insgesamt bietet diese Liegenschaft eine ideale Kombination aus Wohnkomfort, praktischer Nutzung und einem ansprechenden Außenbereich. Es ist ein Ort, an dem man sich wohlfühlen und das Leben in vollen Zügen genießen kann.

## **Raumaufteilung EG:**

- Vorraum
- WC
- Bad
- Küche
- Wohnzimmer
- Flur
- 3 Zimmer

## **Raumaufteilung OG:**

- Vorraum
- 2 Zimmer
- Rohdachboden mit Ausgang auf den Balkon

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



# Lage

Wiesmath ist eine Marktgemeinde mit rd.1500 Einwohnern im Bezirk Wiener Neustadt-Land im Industrieviertel in Niederösterreich, nahe der burgenländischen Grenze in der Buckligen Welt. Das Gemeindegebiet liegt auf einer Hochfläche von etwa 700 Meter. Zu jeder Jahreszeit nützen Einheimische und Gäste die wunderschöne Landschaft für körperliche Ertüchtigung. Neben Wandern, Laufen, Nordic Walking ist auch das Mountainbiken sehr beliebt. Im Reitwegenetz der Buckligen Welt ist der Reitsportplatz im Ortsteil ein besonderer Anziehungspunkt. Der Beachvolleyballplatz und die Tennisplätze sind für Sportbegeisterte eine interessante Möglichkeit der Freizeitgestaltung. Sehr beliebt in der Gemeinde sind die Mostschankbetriebe mit ihren hauseigenen Produkten. Besonders in der wärmeren Jahreszeit lassen sich Spaziergänge in blühender Natur mit einer guten Brettljause und einem frischen Glas Most wunderbar verbinden.











