

## **Ihr Traumhaus in Breitenau: Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten und 6 Zimmern!**



6 Vorgarten

**Objektnummer: 1671\_3081**

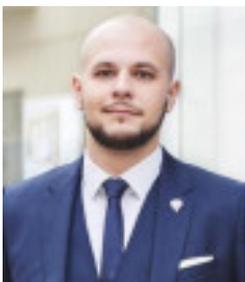
**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldsiedlung 178
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2624 Breitenau
Baujahr:	ca. 1998
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	176,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	85,68 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	343.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Brugger jun.**

RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt  
Neunkirchner Straße 9

2700 Wiener Neustadt

H +43 650/421 63 62

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

















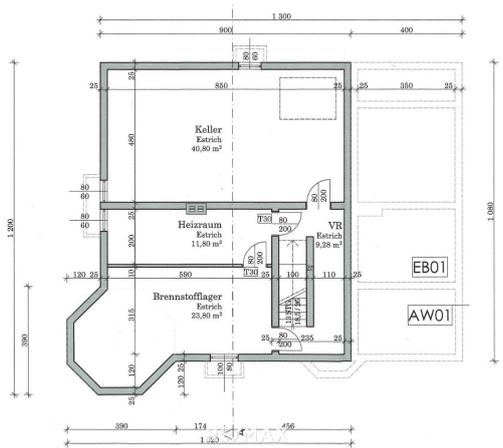
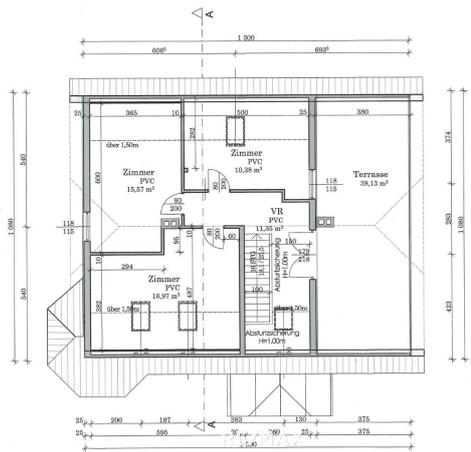
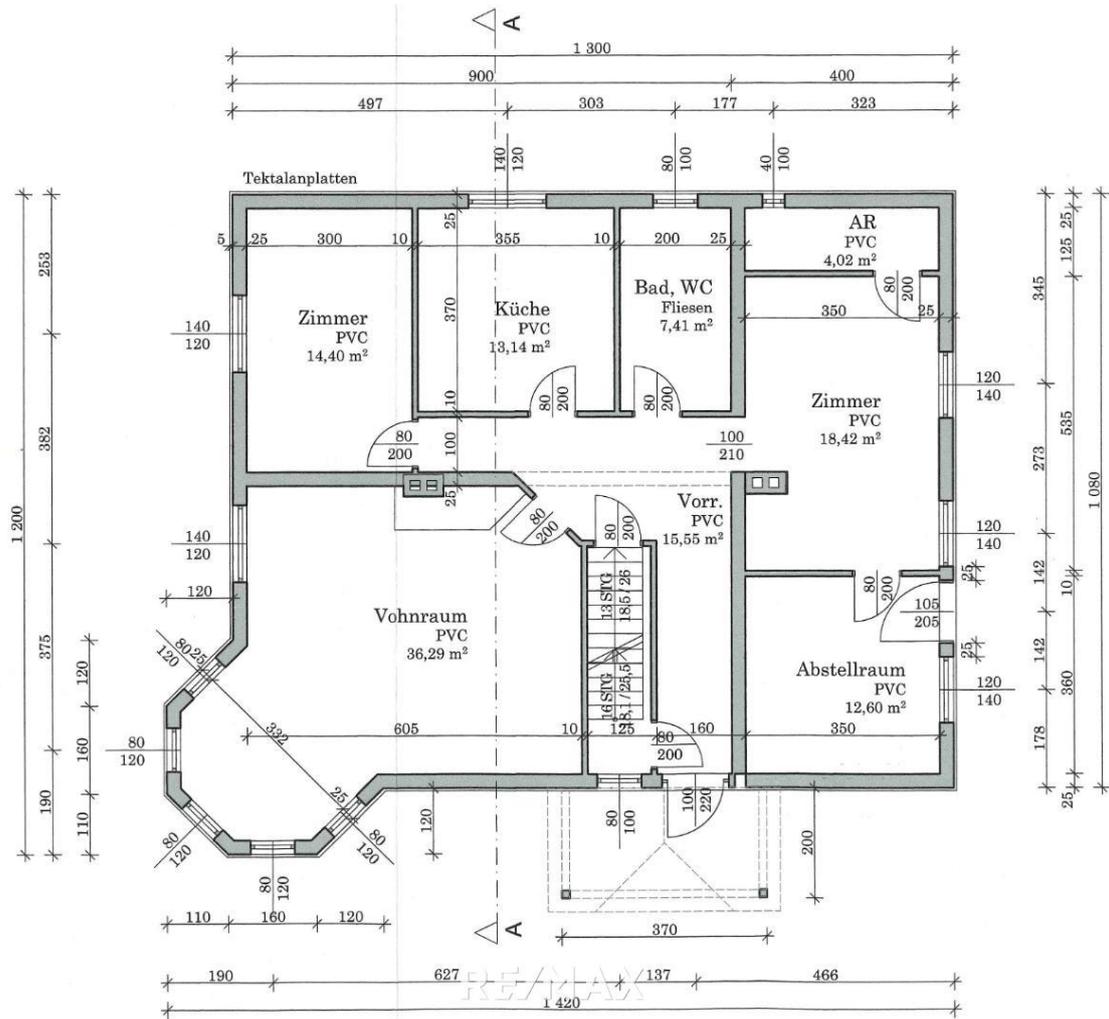












## Objektbeschreibung

### Ihr Traumhaus in Breitenau: Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten und 6 Zimmern!

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr perfektes Zuhause wünschen können. Mit einer Gesamtfläche von **176,1m<sup>2</sup> und 6 geräumigen Zimmern** bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Bedürfnisse.

**Baujahr 1998**, 2013 wurde die Heizung (Holzvergaser) erneuert, 2024 wurde sie komplett serviciert.

Das Objekt befindet sich in der Waldsiedlung in Breitenau auf über **890m<sup>2</sup> Grund** und bietet neben der großzügigen Wohnfläche auch genug Stauraum: Einen **Keller mit über 85m<sup>2</sup>** sowie zwei Gartenhütten und einen von Außen begehbaren Abstellraum.

### Highlights:

- Großer Garten
- PKW-Abstellmöglichkeiten direkt am Grund & vor der Haustüre
- 5 Schlafzimmer + 1 Wohnzimmer
- Terrasse mit 39m<sup>2</sup> im OG

### Raumaufteilung:

- **EG:** Vorraum, 2 Zimmer - eines davon mit Abstellraum, Wohnzimmer, Küche, Bad mit Fenster, Wanne und WC, von Außen begehbarer Abstellraum
- **OG:** 3 Zimmer, Zugang zur Terrasse (39m<sup>2</sup>)
- Keller:** Vorraum, Heizraum, Brennstofflager, großer Kellerraum

Das Objekt verfügt über keinen Kanalanschluss und hat dementsprechend eine Senkgrube. Laut Aussage der Eigentümer kann eine Entleerung ca. alle 6 Monate erfolgen.

Einfach anrufen und einen Besichtigungstermin für weitere Details vereinbaren.

**Kaufpreis: € 343.000,--**

**Besichtigungsmöglichkeit besteht jederzeit nach Terminvereinbarung.**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

**Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

n  
g  
a  
b  
e  
n  
g  
e

"Wir sind Ihre Immobilienprofis vor Ort!"