

# LIEBEVOLLER BUNGALOW MIT PARKÄHNLICHEM GARTEN IN BESTER ZENTRUMSNAHER WOHNLAGE



Startfoto

**Objektnummer: 0001010134**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3462 Absdorf
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Wohnfläche:</b>	151,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 177,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Peter Fellhofer**

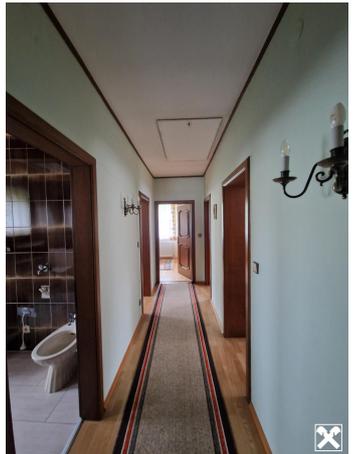
Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517

H +43 664 60 517 517 77

















"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## Objektbeschreibung

Tolle Wohlfühloase in Form dieses sehr gepflegten Einfamilienhauses in Massivbauweise auf Eigengrund mit vielen liebevollen Details in traumhafter Grünlage in Zentrumsnähe mit traumhaften, parkähnlichen Garten und herrlicher Sonnenterrasse beschreiben diese Liegenschaft am Allerbesten! Dieser im Jahre 1976-1981 erbaute Wohnraum wird Sie garantiert begeistern!

Erfüllt werden sämtliche Wohnwünsche in der Marktgemeinde Absdorf, in einer ländlichen Wohnsiedlung im unmittelbaren Nahbereich von Feldern und dem Wagram mit nahegelegener Autobahnanbindung und direkter Bahnanbindung durch dieses traumhafte Einfamilienhaus mit unzähligen liebevollen Ausstattungsdetails.

Über einen geschmackvollen Eingangsbereich erreichen Sie das zentrale Vorzimmer inklusive großzügigem Garderobenbereich mit direktem Zugang in den angrenzenden Flur und zentralem Zugang zu allen Räumlichkeiten.

Sämtliche Wohnwünsche werden durch eine gut dimensionierte Küche inkl. sämtlichen Geräten, angrenzender Speis, einen imposanten Wohnessalon mit einem Kachelofen für angenehm wohlige Wärme an kühleren Tagen und direktem Ausgang auf die herrliche Sonnenterrasse und in den parkähnlichen Eigengarten, ein Schlafzimmer, drei weitere Zimmer sowie ein vom Badezimmer mit Dusche separates WC erfüllt.

Massive Stiegenanlagen führen in das teilweise ausgebaute Kellergeschoss, welches ebenfalls keine Wünsche unerfüllt lässt. Hier befinden sich neben einem Stüberl klassische Kellerräumlichkeiten in Form von Abstell-, Lager- und Technikräumen.

Beheizt wird die Liegenschaft derzeit sehr kostengünstig anhand einer Öl-Zentralheizung. Ausreichend Schutz für Ihr Auto bietet eine Garage, weitere Parkmöglichkeiten sind direkt vor der Liegenschaft vorhanden.

Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird.

**Die Liegenschaft ist ab sofort auf der Suche nach neuen, netten Eigentümern, welche dieses großzügige Gesamtpaket und dessen Wohnkultur zu schätzen wissen.**

**Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um vielleicht schon bald Ihre ersten Gäste zu einem gemütlichen Grillnachmittag im eigenen Garten begrüßen zu dürfen!**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**