

## **Charmantes älteres Haus mit Potential auf traumhaft idyllischem Grundstück in bester Lage**



Garage 2

**Objektnummer: 131588**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2352 Gumpoldskirchen         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1927                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 97,59 m²                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 176,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,03                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 465.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



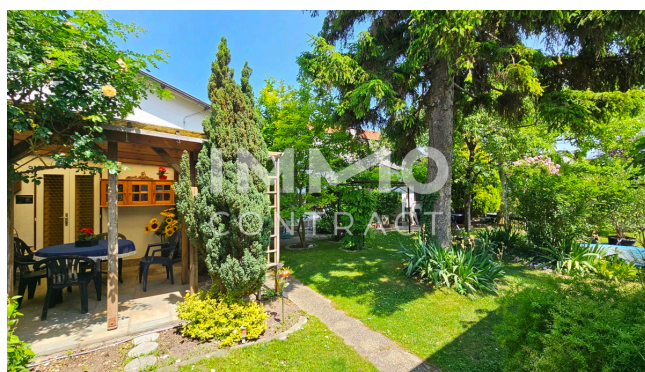
**Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

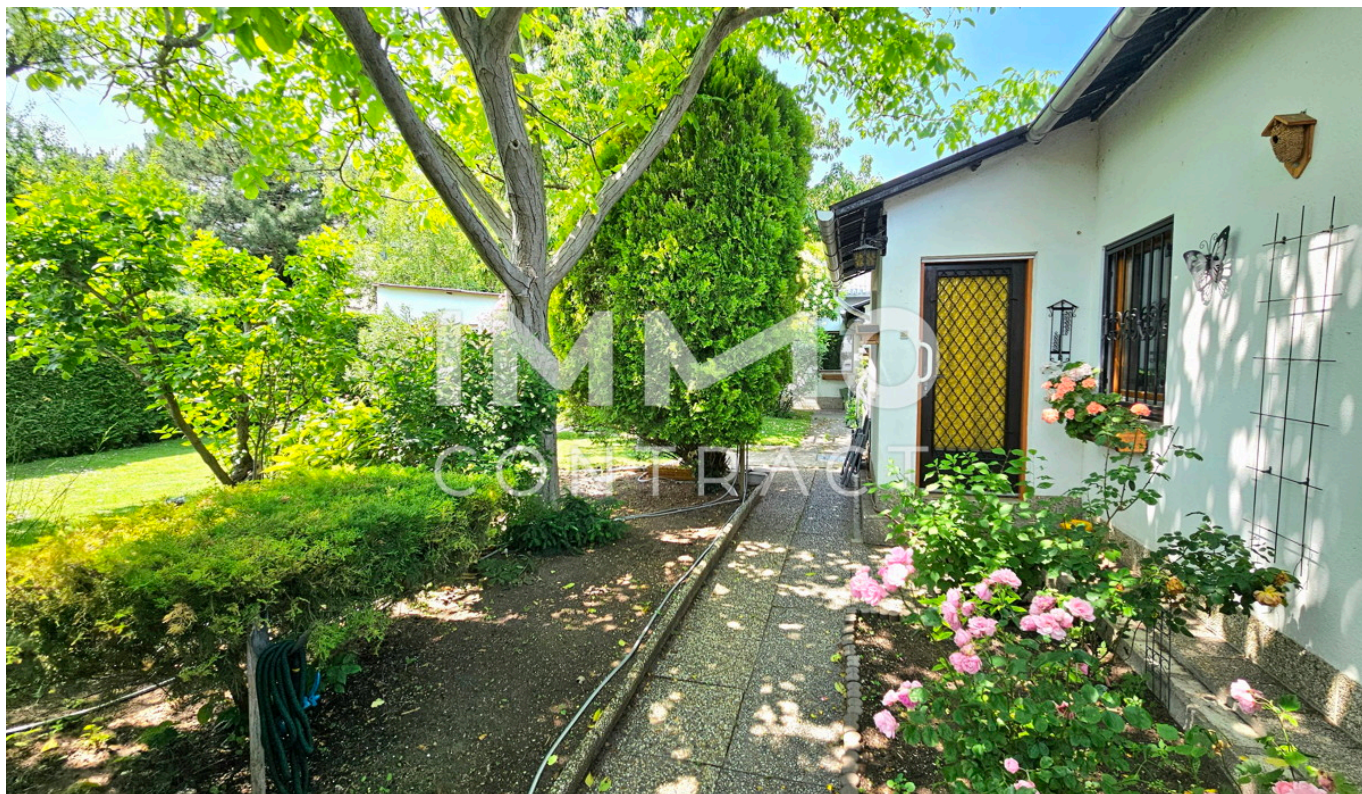
H 0043676841420605

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





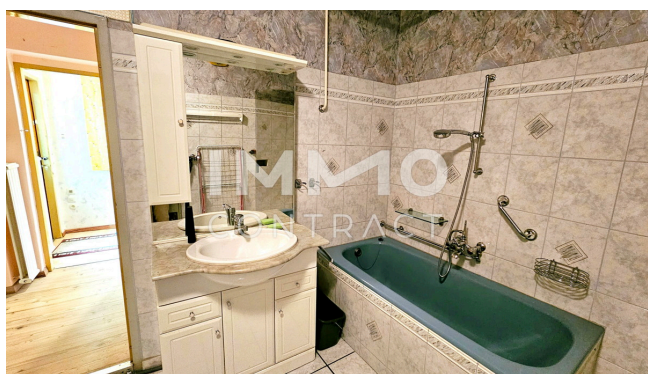




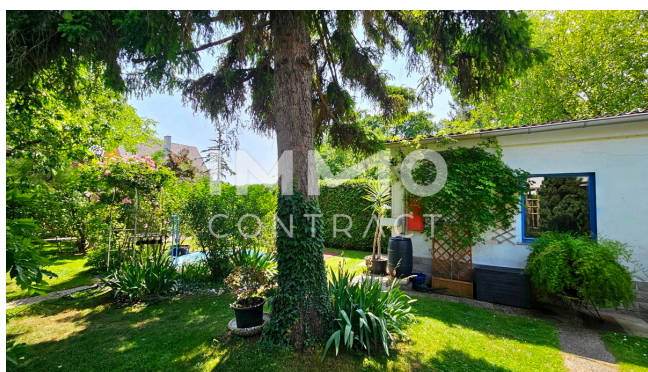
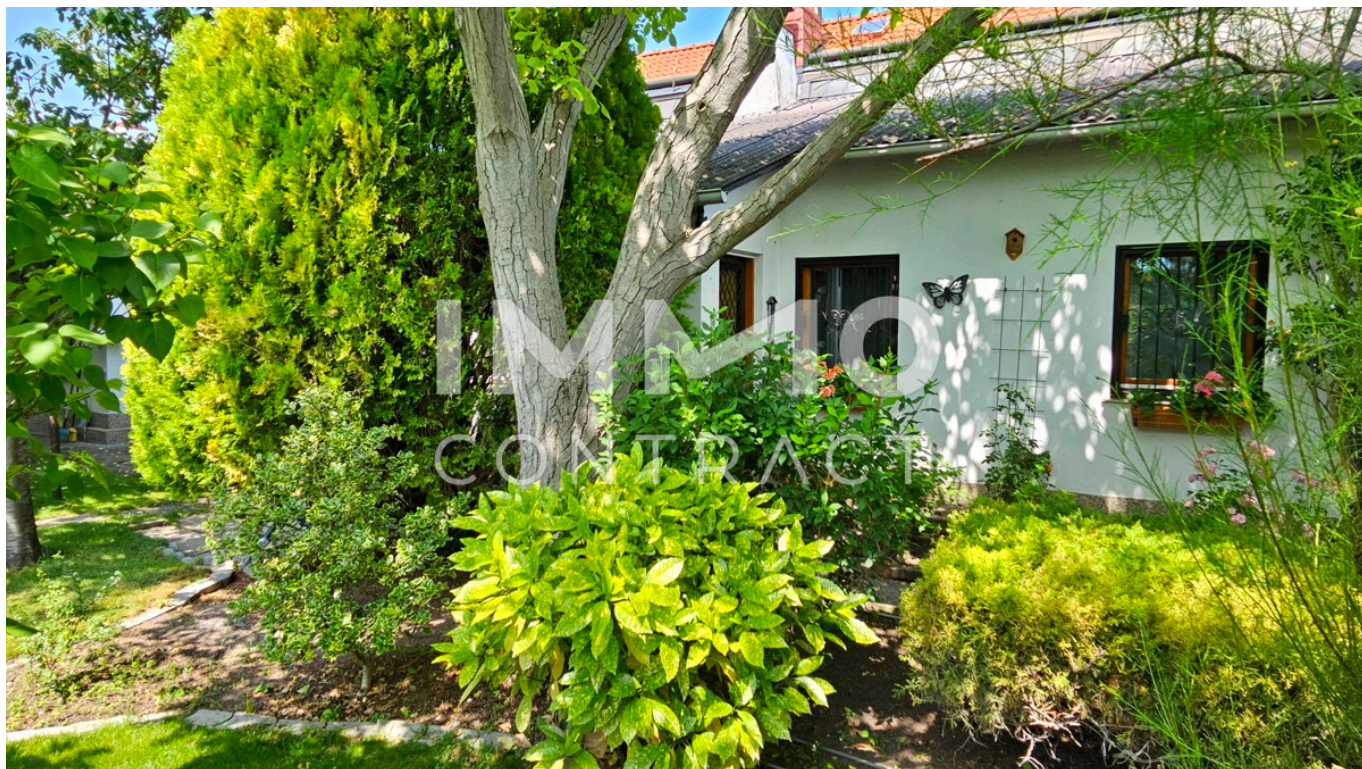




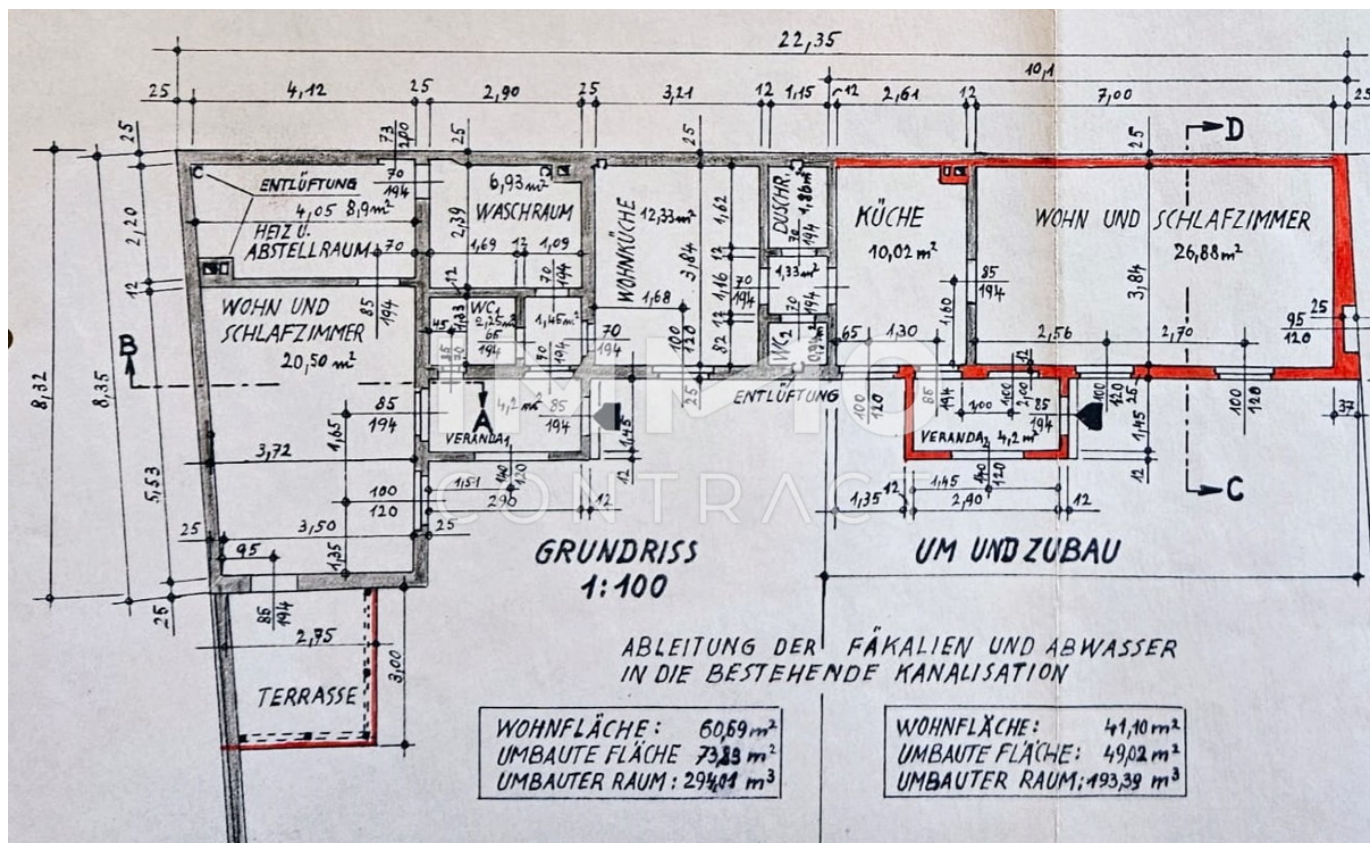














## Objektbeschreibung

Ganz nach Ihren Wünschen... .....können Sie Ihr neues Zuhause gestalten. Dieses charmante, wunderbar ruhig gelegene, ältere Haus in gekoppelter Bauweise befindet sich auf einem sonnigen, idyllischen, nach Südwesten ausgerichteten 427 m<sup>2</sup> großem Grundstück. Das Haus mit ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene besteht aus 4 Zimmern, Küche mit Essecke, 2 Bädern mit Badewanne und Dusche, separatem WC, 2 Vorzimmern, Technikraum und großer Terrasse mit Pergola. Das Haus bietet viele Möglichkeiten der Gestaltung zumal im Dachboden mehr Wohnfläche und so auch Platz für größere Familien geschaffen werden kann. Die Garage mit Montagegrube beherbergt außerdem eine kleine Werkstatt, ist aber von der Straße im Moment nicht direkt zu befahren. Beheizt wird das Haus mit einer Gasheizung, ein zusätzlicher Allesbrenner sorgt für mehr Unabhängigkeit vom Energieanbieter. Es gibt viele Möglichkeiten der Gestaltung und des Umbaus. Sanierungsarbeiten sind jedoch einige dementsprechend erforderlich. Der nach Südwesten ausgerichtete Garten ist eine Ruheoase und eignet sich hervorragend als Rückzugsort vom Alltagsstress. Die Terrasse mit der Pergola kann auch an heißen Tagen gut genutzt werden. Bebauungsplan: 50% bebaubar, offene oder gekuppelte Bauweise, Bauklasse I und II. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich, Ihnen diese interessante Liegenschaft zeigen zu dürfen!

Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605