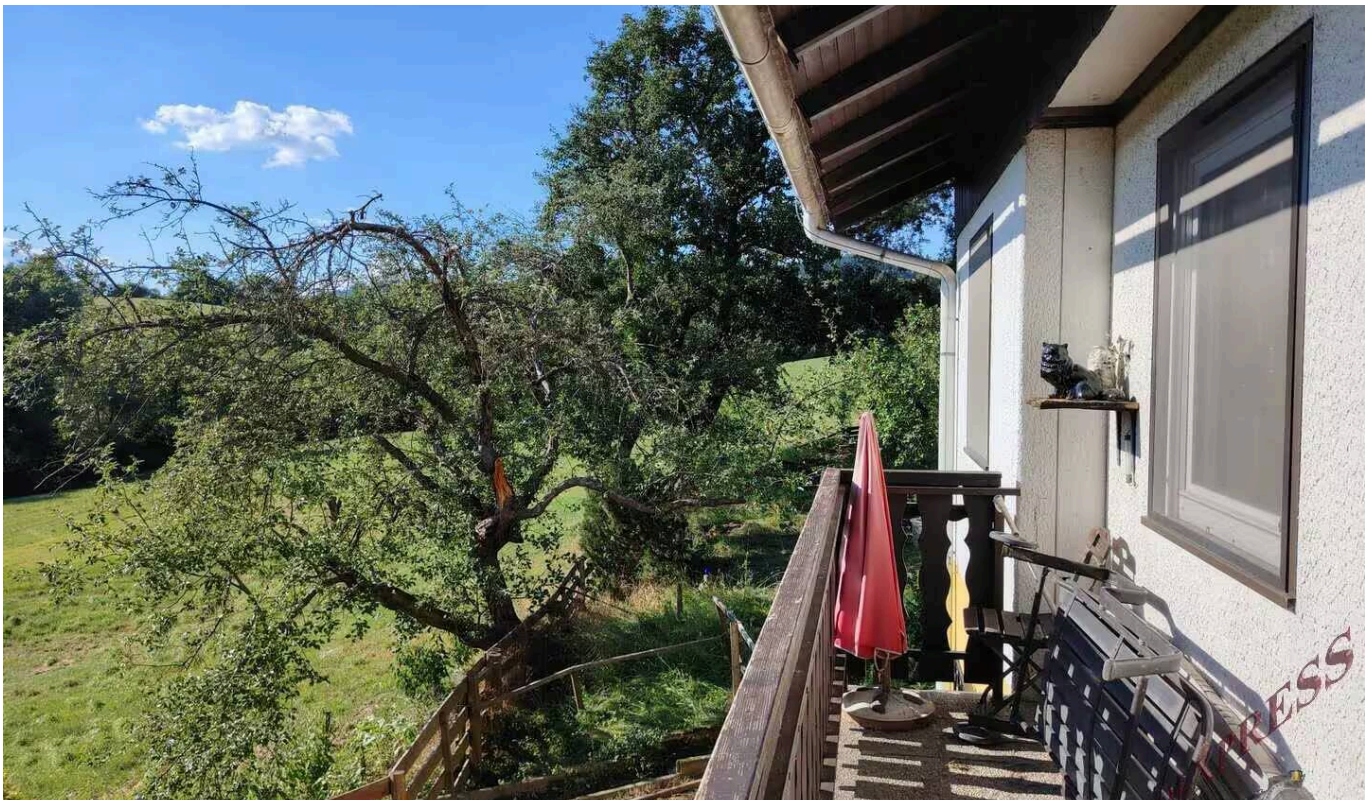


Wohnhaus am Ende einer Sackgasse – Naturidylle mit direktem Zugang zu Feldern – Ruhe genießen! nur ca. 8km zur A2!A2

Einfamilienhaus · 2851 Krumbach

ZU VERKAUFEN
229.900 €

104 m²	4	870 m²
Wohn-/Nutzfläche	Zimmer	Grundstück

Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche	104 m²	Baujahr	1979
Grundstück	870 m²	Objektart	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	2	Objektnummer	O2100170068

Beschreibung

Sie träumen von einem Eigenheim in absolut ruhiger Lage, umgeben von Natur und mit viel Platz zum Entspannen? Dieses charmante Einfamilienhaus in Krumbach bietet genau das: Am Ende einer Sackgasse gelegen, eröffnet sich Ihnen eine idyllische Wohnlage mit direktem Zugang zu den umliegenden Feldern – ideal für Spaziergänge, Wanderungen oder einfach zum Abschalten vom Alltag.
Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Der Verkehrsknoten der A2 Südautobahn bei Kirchschlag befindet sich nur rund 6,5 km entfernt. Dadurch erreichen Sie Wiener Neustadt, Neunkirchen oder auch Wien in kurzer Zeit.
Das im Jahr 1979 errichtete Wohnhaus wurde auf einem massiven Betonfundament (EG) errichtet, welches in die leichte Hanglage am Grundstück verbaut wurde. Darauf befindet sich ein Zenker-Fertigteilhaus (OG). Das Dach ist mit langlebigen Bramac-Dachziegeln eingedeckt.
Auf Grund des Baujahres sind Verbesserungsarbeiten / Erneuerungen am Objekt unerlässlich.

Der ca. 870m² große Garten mit seinem gewachsenen Baumbestand und zahlreichen Sträuchern sorgt auch an heißen Sommertagen für ein angenehm kühles Klima und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Vom hinteren Grundstücksbereich gelangen Sie unmittelbar in die angrenzenden Felder – ein besonderes Highlight für Naturliebhaber.

Eckdaten
Grundstücksfläche: ca. 870 m²
Wohnfläche: ca. 104 m²
Kellerfläche: ca. 20 m²
Garage: ca. 23 m² (im Haus integriert)
Terrassen-/Balkonfläche: ca. 20 m²
Baujahr: 1979
Bauweise: Betonfundament mit Zenker-Fertigteilhaus
Dacheindeckung: Bramac-Dachziegel
Heizung: Fernwärme (EVN) über Radiatoren
Zusätzliche Heizquelle: Holzofen in der Küche
Parkmöglichkeiten: Garage sowie Stellplätze direkt am Grundstück und im öffentlichen Bereich vor dem Haus

Raumaufteilung:
Erdgeschoss (ca. 72 m²):
Großzügiger Vorraum mit Hauseingang und Stiegenaufgang zum OG (ca. 15m²)
Gästezimmer (ca. 10m²)
Badezimmer mit Dusche und WC (ca. 4m²)
Kellerraum (ca. 7m²)
Heizraum (ca. 6m²)
Tankraum
Integrierte Garage (ca. 24m²)

Obergeschoss (ca. 75 m²):
Helles Wohn- und Esszimmer (ca. 30 m²) mit Ausgang auf Terrasse und Balkon (ca. 20m²)
Küche mit Holzofen (ca. 9m²)
Schlafzimmer (ca. 11m²)
Kinder/Arbeitszimmer (ca. 10m²)
Badezimmer mit Badewanne (ca. 7m²)
separates WC
Vorraum mit Stiegenabgang (ca. 7m²)

Ausstattung:
Ruhige Sackgassenlage
Direkter Zugang zu den umliegenden Feldern
Sonniger, uneinsehbarer Garten mit gewachsenem Baumbestand
Zenker-Fertigteilhaus
Massive Fundamentkonstruktion
Bramac-Dach
Fernwärme (EVN)
Holzofen in der Küche
Außenjalousien beim Wohnbereich
Garage im Haus
Balkon und Terrasse

Lage
Die Marktgemeinde Krumbach zählt zu den beliebtesten Wohnorten der Buckligen Welt und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, Ärzte sowie Gastronomiebetriebe befinden sich in wenigen Fahrminuten Entfernung.
Die unmittelbare Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Wer Ruhe, Natur und Erholung sucht, findet hier den idealen Lebensmittelpunkt.
Über den nur rund 6,5 km entfernten Anschluss an die A2 Südautobahn gelangen Sie bequem nach Wiener Neustadt, Neunkirchen oder Wien.

Ihr neues Zuhause inmitten der Natur
Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine außergewöhnlich ruhige Lage am Ende einer Sackgasse, den großzügigen Garten mit direktem Zugang zu den Feldern sowie die gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Eine ideale Immobilie für Familien, Ruhesuchende oder alle, die das Leben im Grünen mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:
Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis
Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis
Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis
Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Fragen und Besichtigungswünsche steht Ihnen Hr. Schuster unter der Telefonnummer 0676 3791738 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Ausstattung

Fernblick | Kabel/Sat-TV | teilmöbliert | vollerschlossen

Weitere Details

Heizungsart	**Fernwärme**	Heizart	**Fernwärme**

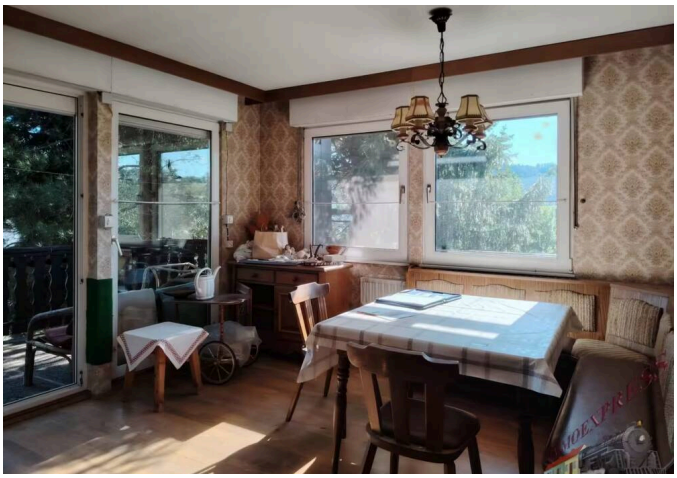
Bezirk	Wiener Neustadt Umgebung
Lage	Krumbach
Käuferprovision	3 % inkl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis
Wohnfläche	104 m²
Gesamtfläche	130 m²
Separate WCs	1
Balkone	1
Balkonfläche	20 m²
Anzahl Stellplätze	1

Bodenbelag	Laminat
Badausstattung	Dusche, Badewanne, Fenster
Küche	Komplett
Stellplatzart	Garage
Fenster-Material	Kunststoff
Zustand	Sanierungsbedürftig
Distanz zu Bushaltestelle	1,0 km
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung

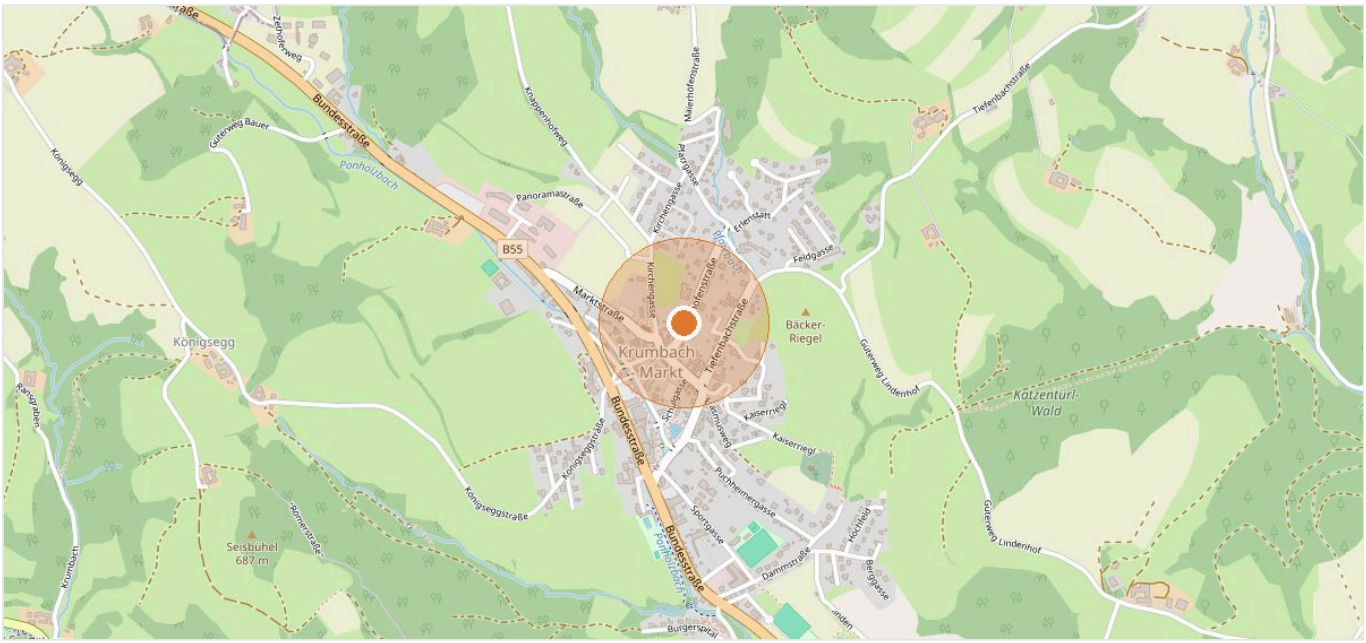
Energieausweis

Energieklasse	G

Impressionen



Lage



2851 Krumbach · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Ihr Ansprechpartner

Helmut Schuster

Mobil **+43 676 37 91 738**

E-Mail **h.schuster@immo.express**

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

Online ansehen: https://immo.express/?p=343698

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.