

## **Modernes Wohnhaus mit 4 SZ u. schönem Garten in sonniger, zentraler Lage von Bad Waltersdorf!**



|                               |                            |              |                     |
|-------------------------------|----------------------------|--------------|---------------------|
| <b>Immobiliennummer:</b>      | 34881                      | <b>Lage:</b> | am Ortsrand gelegen |
| <b>Ort / Region:</b>          | Thermenort Bad Waltersdorf |              |                     |
| <b>Kaufpreis (in Euro):</b>   | Verhandlungssache          |              |                     |
| <b>Wohn- / Nutzfläche:</b>    | ca. 147 m <sup>2</sup>     |              |                     |
| <b>Grundfläche:</b>           | ca. 1.168 m <sup>2</sup>   |              |                     |
| <b>Vermittlungsvergütung:</b> | 3 % zzgl. Ust              |              |                     |

### **Kurzbeschreibung**

Dieses sehr gepflegte und sanierte Wohnhaus befindet sich in besonders sonniger Lage im Herzen von Bad Waltersdorf.

### **Detailbeschreibung**

Durch die zentrale Position sind sämtliche wichtigen Einrichtungen wie Bahnhof, Schule, Arzt, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants bequem zu Fuß erreichbar.

Das Haus bietet dank seiner großzügigen Raumaufteilung ausreichend Platz für eine große Familie oder

AWZ Immo-Invest GmbH & Co KG, A-4615 Holzhausen, Landstrasse 3, Telefon: +43 (0) 7243 - 58 6 34, Fax: +43 (0) 7243 - 57 4 52

Firmenbuch: FN 390088i, LG Wels, UID Nr.: ATU67697539, E-mail: [office@AWZ.at](mailto:office@AWZ.at), Homepage: [www.AWZ.at](http://www.AWZ.at)

AWZ verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter [www.awz.at](http://www.awz.at) im Menüpunkt AGB & Datenschutz unter Datenschutz-Info-Zustimmung.



auch zwei getrennte Wohneinheiten &#8211; ideal für Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Wohnfläche umfasst insgesamt 5 Zimmer, 2 Badezimmer und 2 separate WC, was hohen Wohnkomfort für alle Bewohner gewährleistet.

Zur Ausstattung gehören:

- Ölheizung für zuverlässige Wärmeversorgung
- Fenster mit elektrischen Rollläden und integrierten Fliegengittern (teilweise)
- Wasseraufbereitung mit Solaranlage, die umweltfreundlich und kostensparend arbeitet
- 4 PKW-Stellplätze sowie eine Garage bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und Stauraum

Der große, gepflegte Garten lädt zum Entspannen, Gärtnern oder geselligen Beisammensein ein und rundet das attraktive Gesamtbild dieser Immobilie perfekt ab.

Dieses charmante Wohnhaus vereint zentrale Lage, Komfort und viel Platz &#8211; eine ideale Gelegenheit für Familien, die das Leben in Bad Waltersdorf in vollen Zügen genießen möchten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt.

Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Ausstattung**

- Grundstück teilweise eingezäunt
- mit Carport
- unterkellert
- teilweise möbliert
- mit großem Sommergarten
- tolle Aussicht

**Nähere Informationen und eine Besichtigung erhalten Sie gerne bei Herrn Herbert Bauer unter 0664 - 17 87 895.**

**Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen,  
dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.**



