

Inserat ID: 161768

erstellt am : 10.07.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299000€

Straße:

2114 Großrußbach

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Markus Brittinger

Tel: +43 664 65 11 910

mb@essentialreal.at

Wohnfläche: 84.8m<sup>2</sup>

Grundfläche: 109.31m<sup>2</sup>

## Gepflegtes Einfamilienhaus mit wundervollem Garten



Zum Verkauf kommt ein ca. 1971 errichtetes Einfamilienhaus in Großrußbach. Das Haus befindet sich durch regelmäßige Renovierungsarbeiten in einem äußerst schönem, gepflegten Zustand.

Das Haus ist vollunterkellert und zweigeschossig aufgebaut. Im Erdgeschoss finden Sie neben einem gut angelegten Wohnzimmer mit Ausgang auf eine ca. 8 m<sup>2</sup> große Terrasse, eine Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Bad und ein getrenntes WC vor. Die Zimmer sind allesamt vom Vorzimmer aus zentral begehbar. Das Obergeschoss ist über eine ausziehbare Dachbodenleiter erschlossen und teilt sich in ein weiteres Zimmer sowie in ein Kabinett auf. Für ausreichend Stauraum sorgen zwei Seitenböden. Der Keller verfügt über eine vernünftig dimensionierte Garage, eine Sauna

sowie einen weiteren Raum zu Lager- oder Hobbyzwecken.

Neben dem Haupthaus stehen auf der Liegenschaft ein überdachtes Carport für ein KFZ, ein Salettl bzw. Jagdhütte und eine separate Gartenhütte für Gerätschaften. Ein geschmackvoll angelegter und schön gepflegter Garten sowie ein Biotop runden diese ausnehmend gut angelegte Liegenschaft ab.

Das Haus ist alterstypisch gut ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über einen Gaskonvektor im Wohnzimmer und Elektroheizkörper in den Schlafzimmern. Die Warmwasserversorgung wird mittels Elektroboiler im Keller bereitgestellt. Das Haus ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

Für dieses Objekt sind vom Einfamilienhaus bis zum Wochenenddomizil vielfältige Nutzungsmöglichkeiten vorstellbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;1.000m  
Apotheke &lt;7.500m  
Kinder & Schulen  
Schule &lt;1.000m  
Kindergarten &lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.500m  
Bäckerei &lt;7.500m  
Sonstige  
Bank &lt;1.000m  
Post &lt;1.000m  
Geldautomat &lt;7.500m  
Polizei &lt;7.500m  
Verkehr  
Bus &lt;1.000m  
Bahnhof &lt;4.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 109.31m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 84.8m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Elektro, Gas,

hwbwert: 269.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Gm<sup>2</sup>

fgeewert: 3.69m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Fm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 299000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Brittinger

Tel.: +43 664 65 11 910

E-Mail: mb@essentialreal.at