

# Exposé

## Bungalow in Seebenstein

**Bungalow in traumhaft ruhiger Lage – ideal für 2 Personen**



Objekt-Nr. OM-403400

### Bungalow

Verkauf: **297.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Holzer

2824 Seebenstein  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1988	Schlafzimmer	1
Grundstücksfläche	717,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Zimmer	3,00	Carports	1
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieser charmante Bungalow bietet die perfekte Kombination aus Ruhe, Gemütlichkeit und Gestaltungsspielraum - ideal für Paare oder Einzelpersonen, die ein Zuhause in angenehmer und ruhiger Umgebung suchen.

Der Bungalow verfügt neben einem Schlafzimmer und einer Essküche über ein grosses offenes Wohnzimmer. Er bietet einen von außen zugänglichen Abstellraum, sowie ein separates Gartenhaus – mit reichlich Stauraum für Geräte, Fahrräder oder Hobbyausrüstung – und zudem befindet sich im Dachboden ein nachträglich ausgebauter kleiner Raum der als Büro oder Hobbyraum genutzt werden kann.

Das Haus präsentiert sich in einem altersgemäßen Zustand (Baujahr 1988) und wird mit einem entsprechenden preislichen Abschlag angeboten. Der wahre Schatz dieser Immobilie ist der mit Thujen umrandete großzügige Garten, der zum Entspannen einlädt und zugleich noch reichlich Gestaltungsfreiraum für eigene Ideen bietet.

Ob als gemütlicher Wohnsitz im Hier und Jetzt, als Alterswohnsitz oder als Wochenendhaus, dieser Bungalow eröffnet Ihnen viele Möglichkeiten.

## Ausstattung

- Integriertes Carport: 40 m<sup>2</sup> (2 Stellplätze)
- Terrasse: 25 m<sup>2</sup>
- Dachausbau: 8 m<sup>2</sup> (Zugang über nachträglich eingebaute Treppe im Wohnzimmer; diese kann bei Nichtbedarf des Dachausbaus auch wieder entfernt werden)
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und Fenster
- WC im Badezimmer
- Offene Essküche mit modernen Elektrogeräten (z.B. Herd mit Ceranfeld)
- Wohnzimmer mit Fenstern nach Süden und Westen, sowie Zugang zur südseitigen Terrasse
- Teilmöbliert
- Böden: Teppich, Linoleum, Fliesen
- Heizung: Elektro-Wandradiatoren in allen Innenräumen, sowie ein zentraler moderner Pelletofen
- SAT-Anlage für bis zu 4 Fernseher
- Glasfaseranschluss vorbereitet
- Abstellraum von aussen zugänglich
- Grosses modernes Gartenhaus

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Fertigteilhaus: Der Hersteller ist noch immer am Markt tätig und führt, laut seiner Website - von der Planung bis zur Umsetzung - prinzipiell jede Art von eventuell gewünschtem Umbau durch.

## **Lage**

- Ruhiges Wohngebiet mit Einfamilienhäusern
- Keine Hochwassergefährdung laut HORA Gefahrenzonen-Karte
- Direkter Blick auf die Burg Seebenstein und angrenzende Waldhänge
- Autobahnknoten Seebenstein (A2, S6): nur ca. 2,5 km entfernt
- Bahnhof Seebenstein: nur ca. 1,5 km entfernt
- Lebensmittelmarkt: nur ca. 700 m entfernt und täglich geöffnet (auch jeden Sonntagmorgen)
- Mehrere grössere Supermärkte in umliegenden Orten innerhalb von 7-8 Autominuten erreichbar, ebenso zahlreiche Ärzte, eine Apotheke und Tankstellen (auch e-Tankstellen)
- Direkt im Ort vorhanden sind zudem noch ein schönes Freibad, Sporteinrichtungen (z.B. Tennisplätze), Restaurants/Cafes, eine Bank und diverse weitere Dienstleister (z.B. Friseur, Masseur, Autowerkstatt), Bildungseinrichtungen (Kindergarten, Volksschule), sowie im Winter einer der schönsten Weihnachtsmärkte Niederösterreichs
- Die Bezirkshauptstadt Neunkirchen ist innerhalb von ca. 10 Min. mit dem Auto erreichbar
- Wien ist in ca. 40 Min. mit dem Auto erreichbar (südliche Stadtgrenze), bzw. mit dem Zug in ca. 1 Std. (Hauptbahnhof).
- Direkt in der Gemeinde befindet sich der Naturpark Seebenstein mit der historischen Burg Seebenstein, sowie angrenzend die Burgruine Türkensturz
- Die Therme Linsberg Asia liegt nur ca. 7,5 km entfernt (in 11 Min. auch per Zug erreichbar)
- Unzählige Wander- und Ausflugsziele in der direkt umgebenden Buckligen Welt

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	150,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



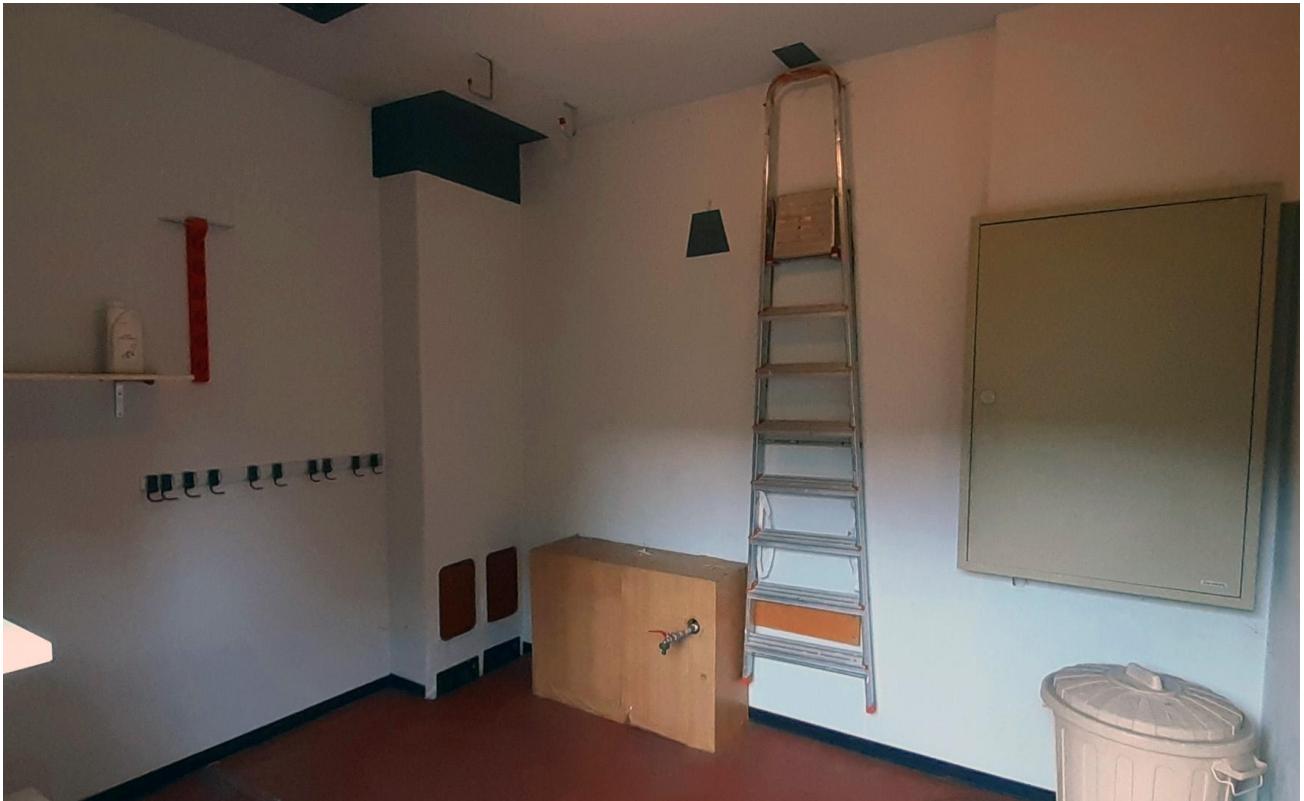
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



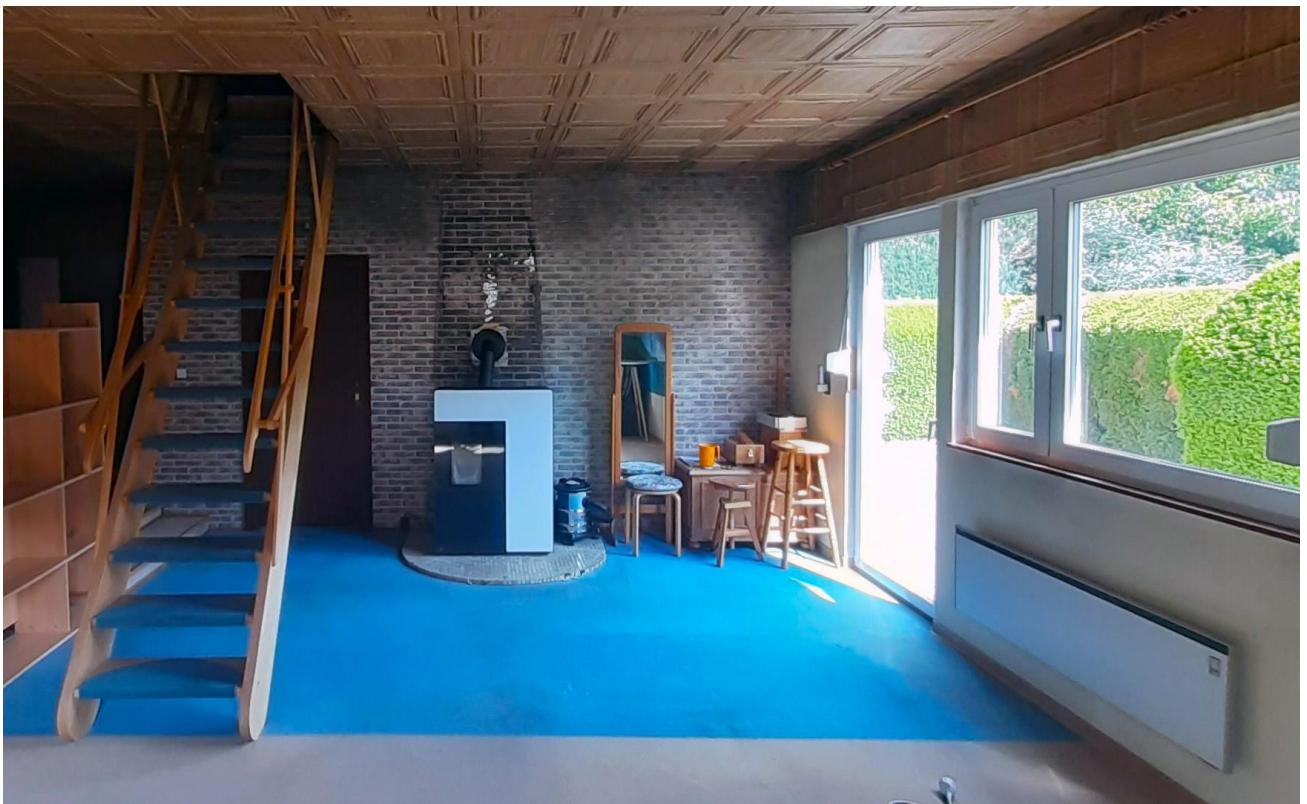
# Exposé - Galerie



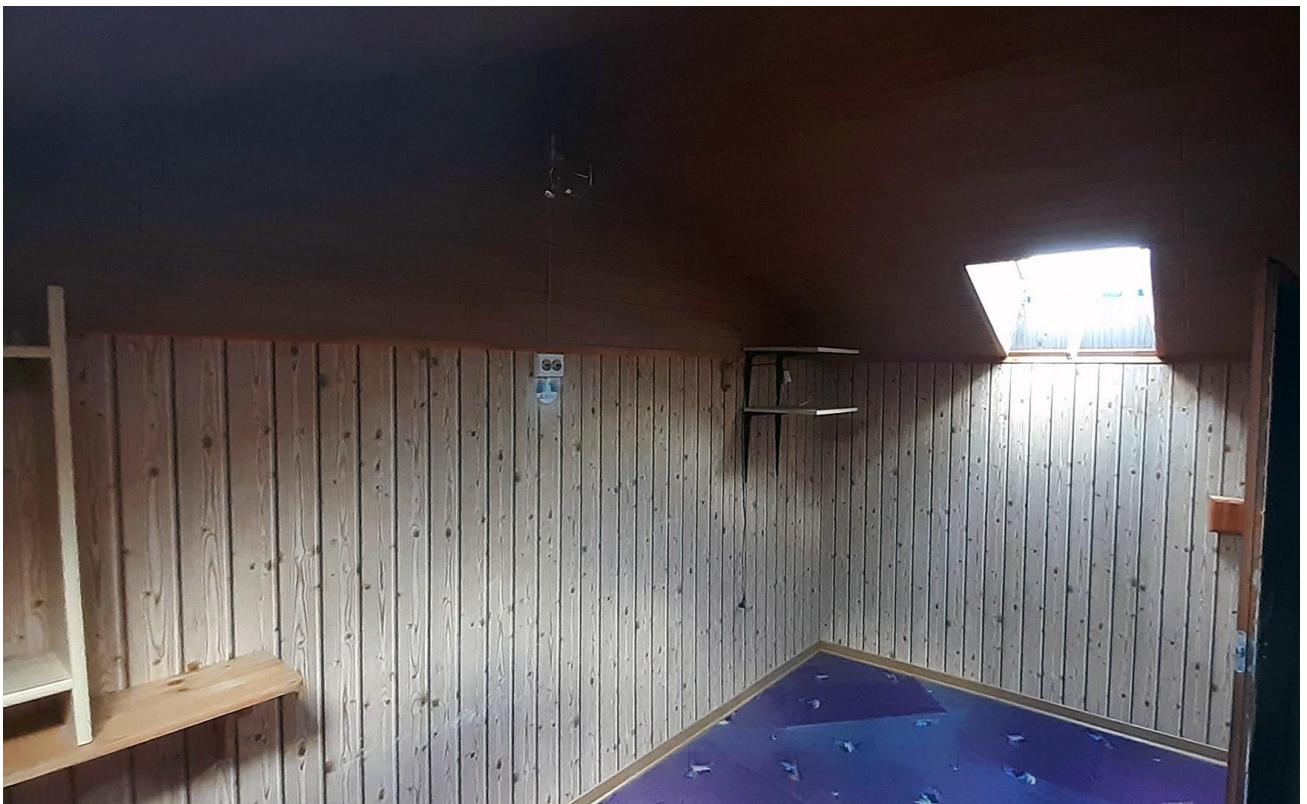
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

