

## Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in Gars am Kamp!



<b>Immobiliennummer:</b>	35274	<b>Lage:</b>	Siedlungslage
<b>Ort / Region:</b>	Gars/Kamp	<b>Kaufpreis (in Euro):</b>	auf Anfrage
<b>Wohn- / Nutzfläche:</b>	ca. 120 m <sup>2</sup>		
<b>Grundfläche:</b>	ca. 874 m <sup>2</sup>		
<b>Vermittlungsvergütung:</b>	3 % zzgl. Ust		

### Kurzbeschreibung

Ideal für junge Familien, Alleinerziehende oder als Wochenendhaus!

### Detailbeschreibung

Dieses liebevoll geplante kleine Einfamilienhaus überzeugt durch seine ruhige, zentrumsnahe Lage sowie einen großen, ebenen Garten, der viel Platz für Entspannung, Spiel und Naturgenuss bietet.

Ob als erstes gemeinsames Zuhause für ein junges Pärchen, als idealer Rückzugsort für alleinerziehende Mütter oder Väter oder als Wochenendhaus im Grünen - diese Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Vorraum, Küche, großzügiger Ess- u. Wohnbereich mit Blick in den Garten, Badezimmer, separates WC

Obergeschoss: 2 Schlafzimmer

Keller: Heizraum, 4 separate Kellerräume mit viel Stauraum oder Platz für Hobby & Werkstatt

Garten: der große, ebene Garten ist ein echtes Highlight, ideal für Kinder, Haustiere oder Gartenliebhaber, Platz für Terrasse, Hochbeete oder Spielbereich; perfekte Atmosphäre für entspannte Wochenenden und Sommerabende

Lage: die Immobilie punktet mit einer zentrumsnahen und gleichzeitig ruhigen Lage

- Zentrum Gars am Kamp: ca. 10 Gehminuten
- Bahnhof: ca. 5 Gehminuten
- Volksschule ca. 13 Gehminuten
- Wien: ca. 1 Stunde 10 Minuten

Perfekte Kombination aus Natur, Ruhe und guter Infrastruktur.

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**

- Gas-Zentralheizung
- 1 Bad
- 1 WC
- 2 Schlafzimmer
- 1 Küche
- Wohnzimmer
- 1 Keller

**Nähere Informationen und eine Besichtigung erhalten Sie gerne bei Herrn Gerhard Heger unter 0664 - 99 92 65 51.**

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



