

## Großzügiges Landhaus sucht wertschätzenden und verlässlichen Mieter



Großzügiges Wohnhaus Frankenfels

**Objektnummer: 6715**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hofstattgengend 17
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3213 Frankenfels
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	166,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	40,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	200,00 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	1.229,80 €
Kaltmiete (netto)	998,00 €
Kaltmiete	1.108,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
USt.:	121,80 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Kfm. Fridolin Angerer**

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

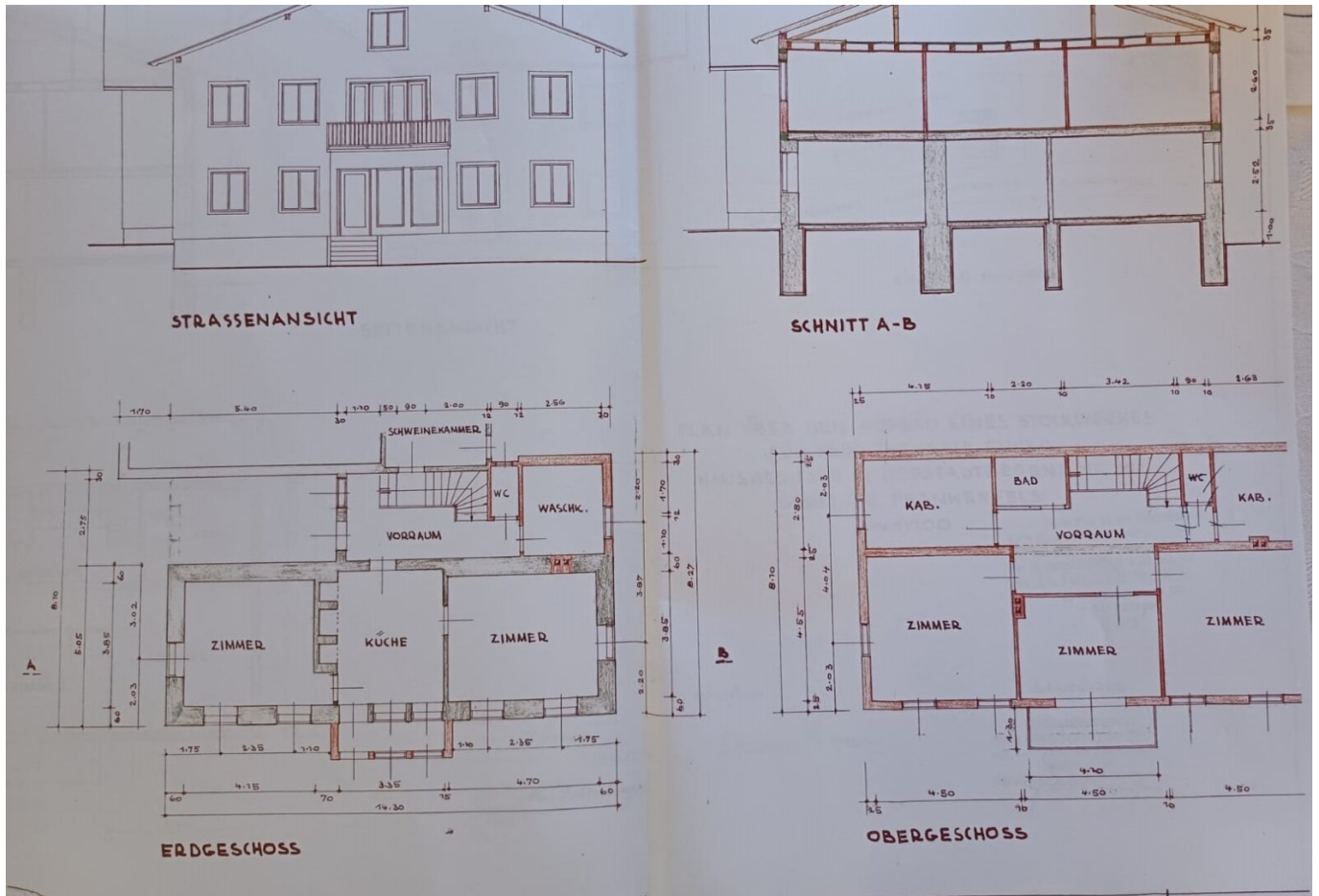














## Objektbeschreibung

### Lage:

Das zur Vermietung stehende Wohnhaus liegt am Ortseingang von Frankenfels, Bezirk St. Pölten Land. Die Marktgemeinde Frankenfels liegt auf ca. 460 m Seehöhe im Pielachtal, wegen seiner zahlreichen Dirndlbäume und der traditionellen Verarbeitung der Früchte auch „Dirndltal“ genannt. Das flächenmäßig große Gemeindegebiet beheimatet gesamt knapp 2.000 Einwohner, im Ortszentrum mit Kirche, Gemeindeamt, Arztzentrum, Schulen und Nahversorger wohnen aber nur rund 450 Einwohner, die Übrigen in den zahlreichen umliegenden Rotten und Höfen. Verkehrstechnisch angebunden ist der Ort sowohl über die Mariazellerbahn, wie auch über die Pielachtal Bundesstraße. Die Landeshauptstadt St. Pölten, wie auch der bekannte Wallfahrtsort Mariazell sind nur 40 km ( Fahrzeit rund 45 Minuten) entfernt. Die liebeliche Gegend ist ein Wander- und Freizeitparadies, bietet ausgedehnte Naturlandschaften und ist vom aktiven Vereinsleben seiner geselligen Bewohner geprägt.

### Wohnhaus:

Die Liegenschaft in der Hofstattgegend war einst Wohn-und Arbeitsstätte einer Tischlerfamilie. Die ursprünglichen Gebäude sind erhalten, aber in den 1960 er Jahren wurde zusätzlich das heutige Wohnhaus errichtet und zuletzt 1997 renoviert. Das zweigeschossige Gebäude steht etwas am Hang und bietet 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusätzliche 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche beherbergen den Heizraum, das Holzlager und den Vorratsraum. Im Erdgeschoss mit seinem überdachten Zugang befindet sich eine gemütliche Küche mit zusätzlichem Holzherd und -backofen, ein Esszimmer mit Eckbank, ein Wohnzimmer mit Kachelofen und ein helles im Westen vorgelagertes Salettl. Ebenfalls im Erdgeschoss liegt das große geflieste Badezimmer mit einer Eckbadewanne und ein separates WC. Über eine Treppe erreicht man das große Obergeschoss mit seinen 4 Schlafzimmern und kleinem Wohnzimmer mit angeschlossener Veranda. Das Wohnhaus ist mittlerweile nur noch zum Teil möbliert, einzelne Zimmereinrichtungen wurden entfernt. Die Beheizung der Wohnräume erfolgt entweder über eine Öl- oder eine Holz-Zentralheizung mittels Radiatoren. Die erforderlichen Brennstoffe sind vom Mieter selbst zu beschaffen und zu bezahlen. Zusätzlich sind vom Mieter noch die Stromkosten zu entrichten. Eine hauseigene Quelle versorgt das Haus gebührenlos mit frischem Trinkwasser. Die Holzöfen im Wohnzimmer bzw. der Küche entlasten die Zentralheizung und sorgen für wohlige Wärme.

## **Grundstück:**

Das zum Haus gehörende Hanggrundstück hat eine Größe von rund 1.600 m<sup>2</sup>. An der Zufahrt steht darin auch die ehemalige Tischlerei. Sie dient jetzt als große, hohe Garage für bis zu 3 Fahrzeuge, Lagerraum und Werkstatt. Eine Nutzung dieser Hallen auch für etwaige Gewerbezwecke kann mit dem Vermieter grundsätzlich besprochen und entgeltpflichtig vereinbart werden.

Im rückwärtigen Garten befindet sich neben dem kleinen Wiesenbach noch ein kleines Grill- und Backhaus.

Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen beantworten können, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und eine Telefonnummer enthalten. ( Nachweispflicht! )

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <6.975m

Apotheke <8.325m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.100m

Kindergarten <875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.225m

Bäckerei <875m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.200m

Bank <1.200m

Post <1.175m

Polizei <8.450m

## **Verkehr**



Bus <975m  
Bahnhof <1.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.