

## Haus mit Wintergarten!



**Objektnummer: 960/68327**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2273 Hohenau an der March
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 308,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,88
<b>Kaufpreis:</b>	175.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.300,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin Jama**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten

T +43 (0)5 0100 - 26220



Mitglied des  
immobilienring.at

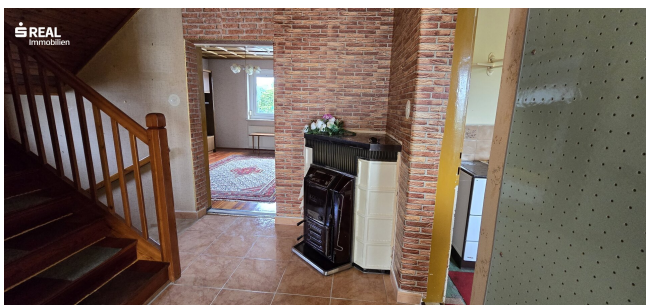


















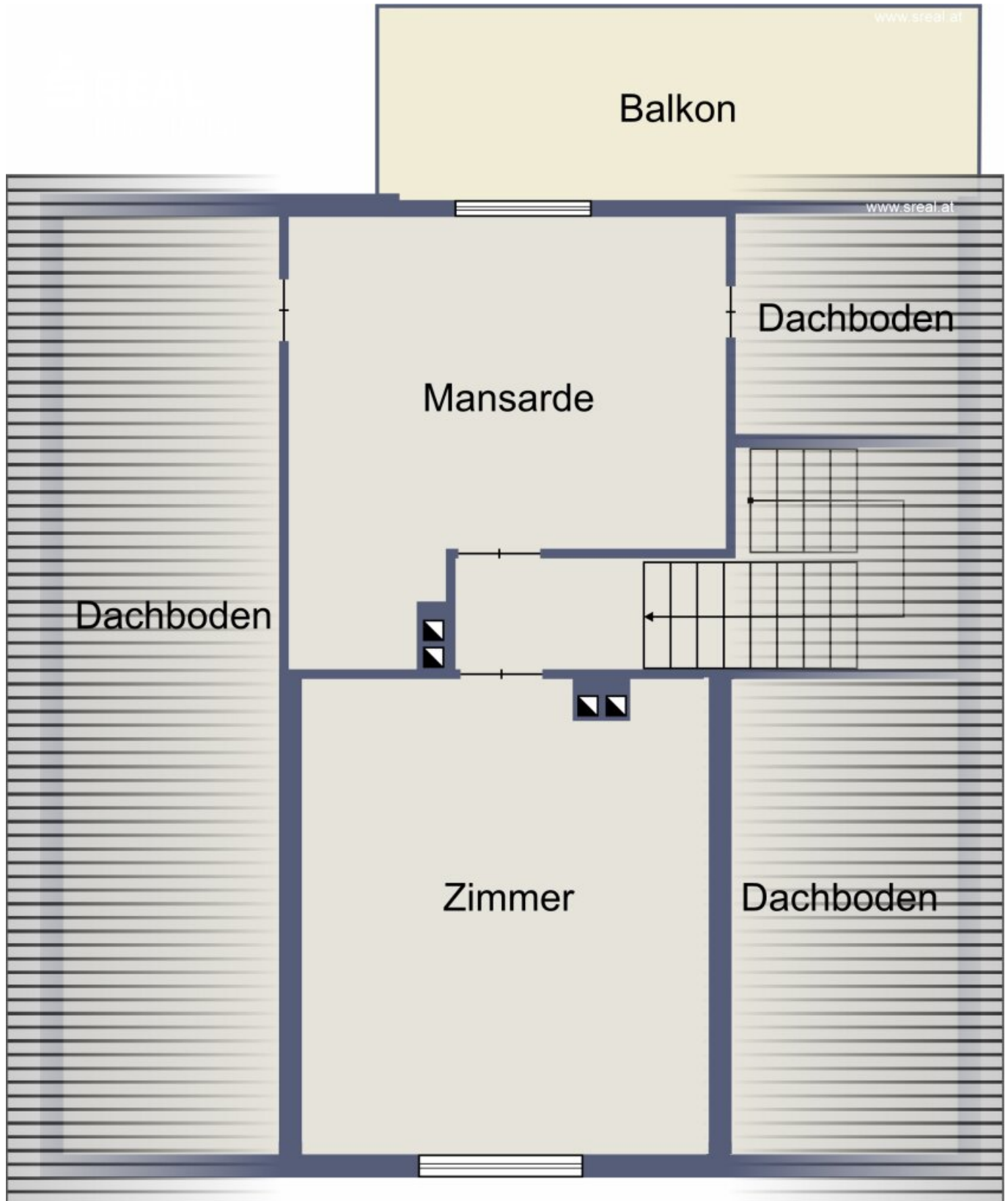




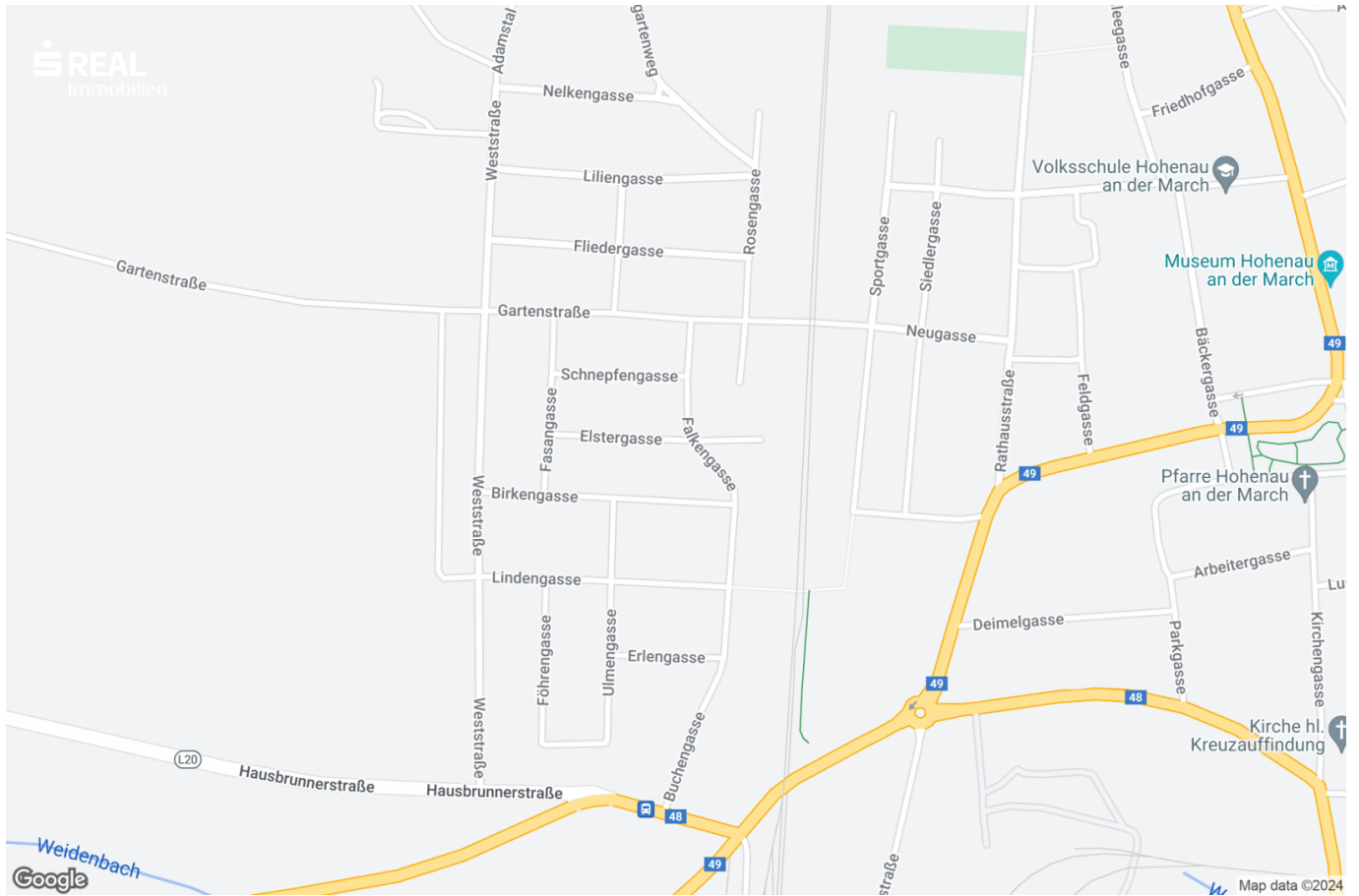


Skizze Erdgeschoss





Skizze Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

Ein ca. 1959 erbautes Ziegelmassivhaus mit **schönem uneinsehbaren Innenhof** und **großzügigem, sonnigem Garten in Bestlage** - sucht neue Besitzer!!!

### Quickinfo:

- Wintergarten
- ruhige Lage, doch gute Infrastruktur
- verglaster Eingangsbereich
- Sparofen
- großer Garten
- Brunnen
- zahlreiche Nebenräume wie z.b. Werkstatt, für eine Sommerküche
- Zugverbindung nach Wien

Das Haus besticht durch seine **ruhige Lage und doch zentral** zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten/Schule und Verkehrsanbindungen.

Mit ein **wenig Geschick erstrahlt das Kleinod im neuen Glanz** und bietet **viel Platz für Ruhesuchende, Hobbygärtner, Bastler und vor allem Kindern zum Spielen.**

Ein **hauseigener Brunnen** kann zur **Gartenbewässerung** oder für das noch **nicht vorhandene Swimmingpool** verwendet werden.





Die zahlreichen Nebengebäude bieten **zusätzlichen Stauraum** für eine **Werkstatt oder Sommerküche**.

**Eine günstige Gelegenheit sich seinen Traum vom Eigenheim zu erfüllen!!!**

**Raumaufteilung:**

**Erdgeschoß:**

- Verglaster Eingang
- Wintergarten
- Flur
- Bad mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- Speis oder Abstellraum
- großzügige Wohnküche mit Sparofen
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- extra WC

**Obergeschoß/Mansarde:**

- lt. Einreichplan ein Mansardenzimmer, Istbestand: 2 Mansardenzimmer mit einem Balkon
- Zugang zum Dachboden

### Kellergeschoß:

- Vorraum
- Heizraum mit neuwertiger Viessmann-Ölzentralheizung
- Tankraum
- Stüberl

Beheizt wird das Haus mittels Ölzentralheizung!

### Infrastruktur:

- Die zentrale Lage bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im Bernsteinpark (Hofer, Spar, DM, Frisör, BIPA, Billa), ebenso finden sie Banken, Apotheke, Ärzte, Café, Restaurants, Postshop, Trafik und vieles mehr in unmittelbarer Nähe. Kindergarten, Volksschule, Hauptschule sowie eine neue Mittelschule ist in 5 Autominuten erreichbar.

**Für Freizeitaktivitäten ist ebenso gesorgt:** Weingärtenwanderung, zahlreiche Fahrradwege, das naturbelassene Au-Bad sorgt für Abkühlung an heißen Tagen und viel Freizeitspaß. Weinkellerstraße für einen gemütlichen Abendspaziergang.

Den Bahnhof erreicht man in ca. 5 Fahrradminuten. Gute Verkehrsanbindung nach Wien und Breclav.

Nebenkosten beim Erwerb der Liegenschaft:

- Grunderwerbssteuer 3,5%
- 1,1 % Eintragungsgebühr (Entfall nur bei Hauptwohnsitzmeldung)

- ca. 1-2% Vertragserrichtungsgebühr plus 20% Ust.
- 3% Maklerprovision plus 20% Ust.

Es gibt einen Energieausweis

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie mich bitte unter [karin.jama@sreal.at](mailto:karin.jama@sreal.at) oder M +43 664 8385891.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3060417?accessKey=6641>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <6.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <4.500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m





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.