

# **Traumhaftes Wohnen in Altenwörth: Geräumiges Haus mit Garten, Carport und Sommerküche! Preisreduktion!!!**



**Objektnummer: 7939/2300160278**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3474 Altenwörth
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rudolf Scheibenpflug

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410007

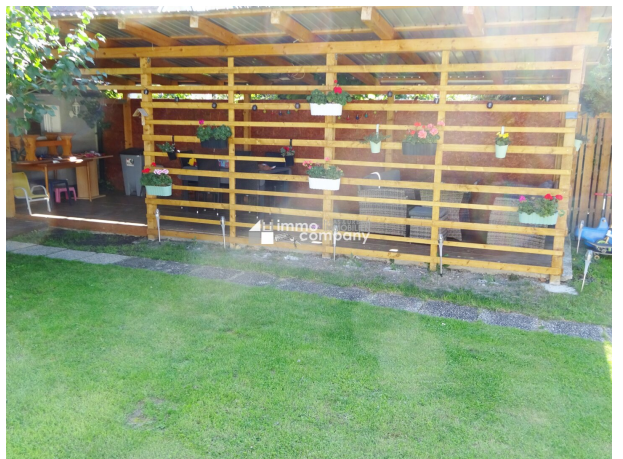
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur













Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Altenwörth, nahe der Donau, in Niederösterreich! Dieses wunderschöne Haus bietet Ihnen nicht nur eine ruhige und idyllische Lage, sondern auch eine gepflegte und ansprechende Immobilie, die kaum Wünsche offen lässt.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von viel Grün und bietet Ihnen auf einer Fläche von insgesamt 140m<sup>2</sup> genügend Platz für Sie und Ihre Familie. Mit insgesamt 6 Zimmern bietet dieses Haus genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Egal ob als großzügiges Familienhaus oder als gemütliches Zuhause für Paare.

Der Kaufpreis ist angesichts der Größe und des Zustands dieses Hauses mehr als angemessen. Die Immobilie wurde 2021 komplett generalsaniert (Elektrik, Wasserleitungen, Fassade, Dach, Fußböden) und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Sie müssen sich also keine Gedanken um mögliche Renovierungen machen und können direkt einziehen und sich wohlfühlen.

Ein absolutes Highlight dieses Hauses ist der traumhafte Garten. Hier können Sie Ihre Freizeit entspannt im Grünen verbringen und die Natur genießen. Auch für Familien mit Kindern bietet der Garten ausreichend Platz zum Spielen. Weiters befindet sich eine Gartenküche mit überdachter Sitzmöglichkeit und Grillstelle für ihr sommerliches Abendessen! Ein funktionaler Brunnen sorgt für die Bewässerung!

Zudem verfügt das Haus über zwei Stellplätze mit Überdachung, damit Sie jederzeit bequem parken können.

Das Haus wurde auch innen liebevoll renoviert und ausgestattet. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kälteren Monaten und die Einbauküche bietet Platz für Ihre Kochabenteuer. Für die Sicherheit ist ebenfalls gesorgt - eine Alarmanlage schützt Ihr Zuhause rund um die Uhr.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Immobilie auch seniorengerecht ist. Durch den barrierefreien Zugang zum Badezimmer ist das Haus auch für ältere Menschen bestens geeignet. Auch das neue Satteldach verleiht dem Haus einen charmanten Charakter.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte.

Die Beheizung erfolgt über eine Flüssiggas-Heizung und einen Holzofen über Radiatoren.

Altenwörth ist ein kleiner, aktiver Ort mit Kindergarten, einer Tierärztin, Heurigengastronomie, Freizeitverein, Wassersportklub und einem kleinen Yachthafen!

Im 7km entfernten Kirchberg am Wagram befinden sich mehrere Geschäfte, Volksschule, neue Mittelschule, Polytechnischer Lehrgang, Ärzte, Banken, Post, usw...

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Haus und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu präsentieren und Sie bei Ihrem Umzug in Ihr neues Zuhause zu unterstützen. Zögern Sie nicht lange - dieses Angebot wird sicherlich nicht lange auf dem Markt bleiben!

Für weitere Fragen, Besichtigung oder Finanzierung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

PS: Anfragen können nur mit vollständigen Namen und Tel. Nr. entgegengenommen werden!

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.500m

Apotheke <6.500m

Klinik <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <6.000m

Kindergarten <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.500m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <10.000m

#### **Sonstige**

Bank <6.000m

Geldautomat <6.000m

Post <6.500m

Polizei <6.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap