

## **Einfamilienhaus mit großem Garten - ideal zum Sanieren und Entfalten!**



**s REAL**  
Immobilien

**Objektnummer: 960/69116**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3340 Waidhofen an der Ybbs
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 387,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,84
<b>Kaufpreis:</b>	109.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Andres SCHATZ**

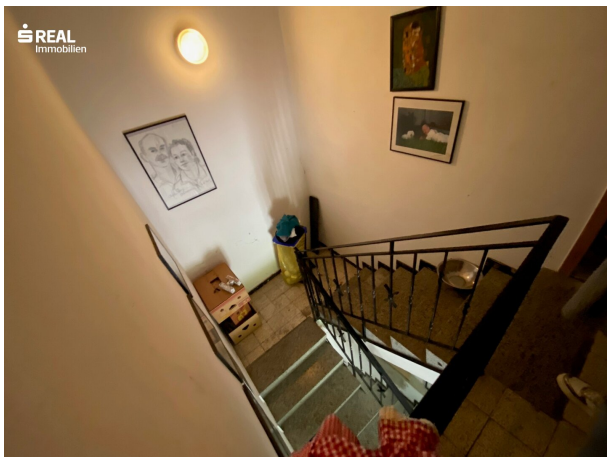
s REAL - Haag  
Bahnhofstraße 44/2. Stock  
3350 Haag, Niederösterreich









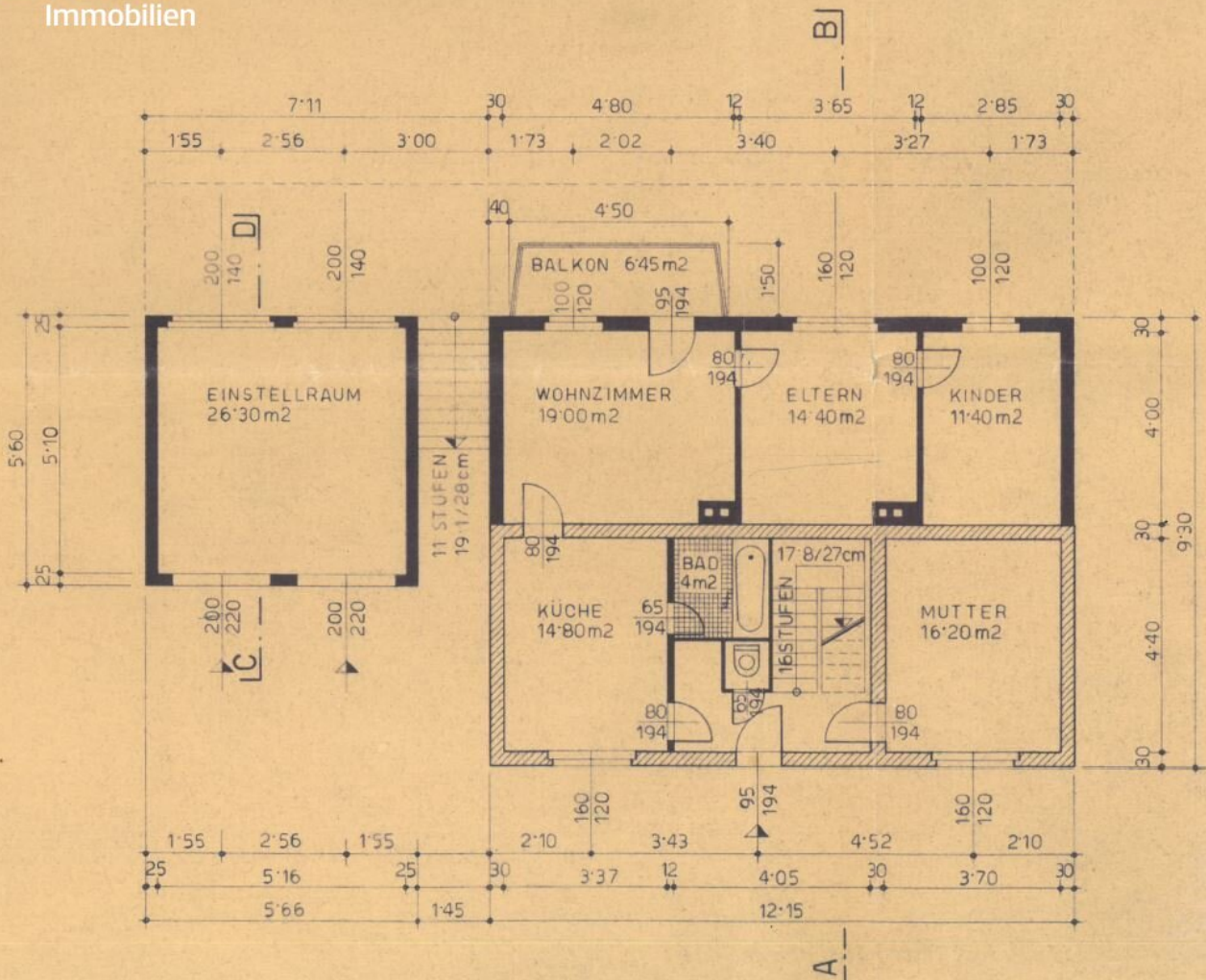




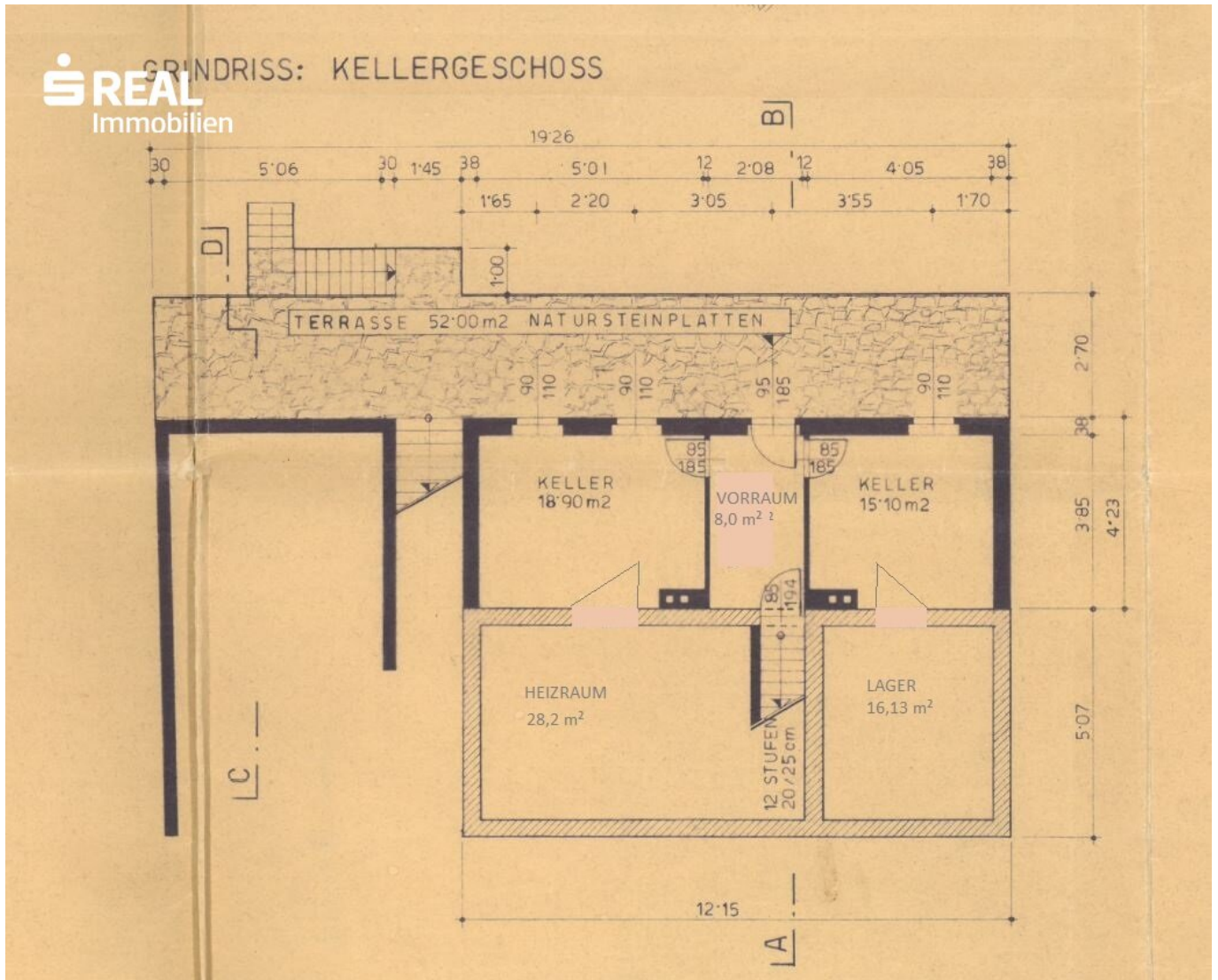


REAL  
Immobilien

GRUNDRISS: ERDGESCHOSS









## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus zwischen Böhlerwerk und Rosenau in Niederösterreich, bietet Ihnen mit einer Gesamtfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> und 4 Zimmern Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Bedürfnisse.

Das Wohnhaus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre eigenen Vorstellungen und Ideen bei der Gestaltung und Renovierung einzubringen. Gestalten Sie Ihr neues Heim ganz nach Ihren Wünschen und erschaffen Sie sich eine Wohlfühloase, in der Sie sich rundum wohl fühlen werden.

Raumaufteilung EG - ca. 83 m<sup>2</sup>:

- Vorhaus
- Küche
- Wohnzimmer
- 3 Zimmer
- Bad
- WC

Raumaufteilung Keller - ca. 86 m<sup>2</sup>

- Vorraum
- Heizraum
- Lager

- 2 Kellerräume

Neben dem Haus selbst bietet Ihnen das Grundstück auch eine Gartenhütte und einen großzügigen Garten der zum Entspannen und Genießen der Natur einlädt. Hier können Sie Ihre eigenen Obst- und Gemüsebeete anlegen oder einfach nur die warmen Sonnenstrahlen genießen.

Auch ein Balkon steht Ihnen zur Verfügung, von dem aus Sie einen herrlichen Blick auf die umliegende Landschaft haben.

Weiters haben Sie einen direkten Badezugang zur Ybbs.

Das Haus verfügt außerdem über 2 Stellplätze, so dass Sie sich keine Gedanken über Parkmöglichkeiten machen müssen.

Für die Wärme sorgt eine Öl-Zentralheizung, die Ihnen in den kalten Wintermonaten angenehme Temperaturen im ganzen Haus garantiert.

Es ist eine Senkgrube vorhanden. Das Wasser wird von der Wassergenossenschaft bezogen.

Für ein Carport besteht ein genehmigter Plan, welches aber nicht gebaut wurde.

Auch in Sachen Verkehrsanbindung brauchen Sie sich keine Sorgen machen, denn sowohl eine Busanbindung als auch der Bahnhof sind zu Fuß erreichbar.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m



Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <8.500m

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.