

# PREISREDUZIERT - Doppelhaushälfte mit Garten und Loggia!



Außenansicht

**Objektnummer: 7462**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3910 Zwettl-Niederösterreich
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,07 €
<b>USt.:</b>	15,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Melina Stummer**

4immobilien  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau

T 0664 / 750 55 144



















## Objektbeschreibung

### Sie sind auf der Suche nach einer einmaligen Gelegenheit?

Dann haben wir die passende Doppelhaushälfte in Zwettl für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Doppelhaushälfte** mit **Garten, Terrasse** und **Loggia** - perfekt für Familien geeignet
- **Nutzfläche** rund **100 m<sup>2</sup>**  
**Erdgeschoß:** Vorraum, separates WC, Zimmer mit Küchenanschluss, Speis, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse  
**Obergeschoß:** 4 geräumige Schlafzimmer (2 davon mit direktem Balkonzugang), Bad mit Wanne und WC
- **Kellergeschoß** rund **50 m<sup>2</sup>**
- **Garten** rund **221 m<sup>2</sup>**
- **Loggia** rund **7 m<sup>2</sup>**
- **Grundstücksfläche** rund **312 m<sup>2</sup>**
- **1 KFZ Abstellplatz vor dem Haus**
- **manuelle Außenjalousien**
- das Haus war nicht vom letzten Hochwasser betroffen

**Verfügbar: ab sofort**

### **Die ausführliche Beschreibung:**

Das Haus befindet sich in guter Lage in Zwettl und besticht durch die durchdachte Raumaufteilung sowie die familienfreundliche Lage mit Eigengarten. Diese 4 Wände lassen sich ideal in Ihre ganz eigene Wohlfühloase verwandeln!

Über den **Vorraum** gelangen Sie vorbei am separaten **WC** und der **Speis** rechterhand in die **Küche** (derzeit nur die Anschlüsse vorhanden - **gestalten Sie Ihre Küche ganz nach Ihrem Geschmack!**), gleich links befindet sich das geräumige **Wohnzimmer**. Vom **Wohnzimmer** aus kommen Sie in den **Garten mit Terrasse** und der Möglichkeit zur ganz **individuellen Gestaltung**.

Im **Obergeschoß** bieten 3 **nebeneinanderliegende Schlafzimmer** reichlich Wohnraum, das **Badezimmer** ist mit Wanne und WC ausgestattet. Die gemütliche **Loggia** mit **Blick ins Grüne** ist von 2 Schlafzimmern aus begehbar und lädt zum Entspannen ein.

### **Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die **Beheizung** erfolgt mittels Gastherme, welche die Räumlichkeiten per Radiatoren bestens beheizt. Die **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Warmwasserboiler.

### **Verkehrsanbindung:**

Zwettl verfügt über eine gute Verkehrsanbindung: Direkt vor dem Haus befindet sich eine **Stadtbushaltestelle**, mittels Buslinie 101 dauert die Fahrt von/nach **Gföhl** rund 1 Stunde, nach **Gmünd** mit Buslinie 725 rund 45 Minuten. **Krems an der Donau** ist in rund 1 Stunde und 10 Minuten mit dem Bus erreichbar. Der **Busbahnhof Zwettl** liegt **rund 8 Gehminuten entfernt**.

**Infrastruktur:**

Der Standort bietet eine gute Nahversorgung sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte und Restaurants als auch eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Auch das ZwettlBad ist zu Fuß in 8 Minuten erreichbar. Der Ottensteiner Stausee ist lediglich eine 15 Minuten Autofahrt entfernt. Den Zwettler Hauptplatz erreichen Sie bequem in nur 10 Gehminuten.

**FINANZIERUNGSHILFE WIRD GEBOTEN**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.