

## Einfamilienhaus mit großem Garten



Garten Aussicht

**Objektnummer: 7939/2300160550**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3195 Kernhof
<b>Baujahr:</b>	1937
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 250,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sanela-Anamaria Erdelean-Adam

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

H +43 699 184 100 43







**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.



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

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kernhof, Niederösterreich! Inmitten der malerischen Landschaft liegt dieses wunderschöne Einfamilienhaus, das Ihnen ein Leben in Ruhe und Harmonie ermöglicht. Das Haus verfügt über insgesamt **6 geräumige Zimmer**, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zum Entfalten bieten. Die Räumlichkeiten sind in einem gepflegten Zustand und strahlen eine gemütliche Atmosphäre aus. Die großen Fenster lassen viel natürliches Licht herein und bieten einen atemberaubenden Ausblick auf die grüne Umgebung.

Als besonderes Highlight verfügt das Haus über eine **Garage**, die Ihnen genügend Platz für Ihr Auto und zusätzlichen Stauraum bietet. Keine lästige Parkplatzsuche mehr und Ihre Fahrzeuge sind immer sicher untergebracht.

Das Haus ist ausgestattet mit Parkettböden, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Die Gas-Zentralheizung hält das Haus auch in den kalten Wintermonaten angenehm warm. Die Einbauküche bietet genügend Platz für Ihre Kochkünste und ist mit modernen Geräten ausgestattet. Das Bad verfügt über eine **Sauna**, eine **Badewanne** und eine **Dusche**, die für entspannende Momente sorgen.

Die Verkehrsanbindung ist ideal für Pendler oder Familien, die die Stadt erreichen möchten. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte.

Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt. Ein Supermarkt ist in der Nähe gelegen und bietet Ihnen eine große Auswahl an Lebensmitteln und anderen Produkten.

### Baurechtliche Hinweise:

- **Zubau und Nebengebäude:** Baubewilligungen vorhanden, Benützungsbewilligungen nicht eingereicht
- **Obergeschoß:** Räume als Dachboden genehmigt, keine Benützungsbewilligung als Wohnraum

---

### Wer Kernhof noch nicht kennt:

**Kernhof** ist eine Ortschaft und als **Keeramnt** eine Katastralgemeinde der Gemeinde [St. Aegyd](#)

[am Neuwalde](#) im [Bezirk Lilienfeld](#) in [Niederösterreich](#). Im Keertal, das sich von St. Aegyden nach Süden erstreckt, liegt der Ort Kernhof. Der Keerbach, ein rechter Nebenfluss der [Unrechtraisen](#) durchfließt das Dorf. Das [Kernhofer Gscheid](#) westlich von Kernhof bildet den Übergang ins [Salzatal](#) und nach [Mariazell](#).

## Sehenswürdigkeiten

- [Kameltheater Kernhof](#), ein Erlebniszentrum mit Kamelen als Hauptattraktion
  - Trenk Wasserfall
  - Kleiner Ahorner Wasserfall
  - Großer Ahorner Wasserfall
- 

## Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

Bäckerei 5,59 km

Supermarkt 0,75 km

## Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

Bank 5,55 km

Post 5,47 km

Tankstelle Eni 8,69 km

Trafik 0,75 km

## Ausbildung und Kinderbetreuung

Kindergarten 5,49 km

Volksschule 5,56 km

NMS 5,49 km

### **Ärzte**

Arzt für Allgemeinmedizin 6,41 km

Zahnarzt 5,63 km

### **Öffentlicher Nahverkehr**

Bushaltestelle 0,07 km

Lokalbahnhof 5,45 km

---

-----  
-----

### **Entfernungen mit dem PKW:**

- Lilienfeld ca. 28 min.
- Sankt Pölten ca. 52 min.
- Mariazell in ca. 21 min
- Wiener Neustadt, ca. 70 min
- Scheibbs ca. 49 min

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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.**