

## Wohnen Am Kreuzberg in Amstetten



**Objektnummer: 960/69511**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3300 Amstetten
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	167,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 297,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,52
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

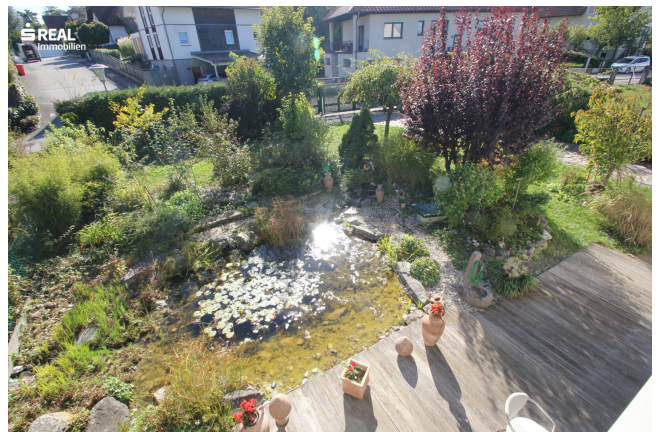
## Ihr Ansprechpartner



**Herbert Schnettgen**

s REAL - Amstetten  
Hauptplatz 31  
3300 Amstetten





















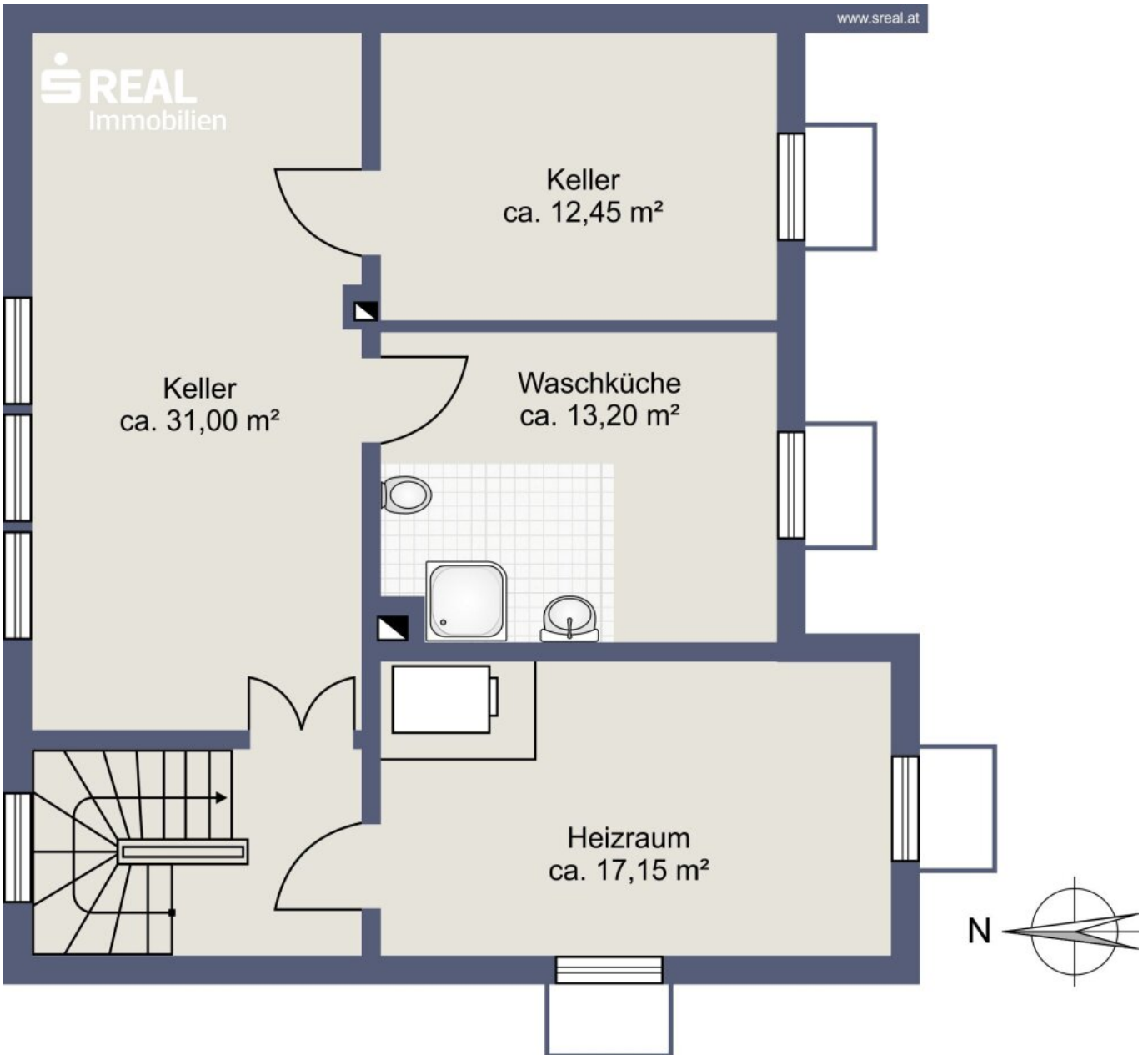






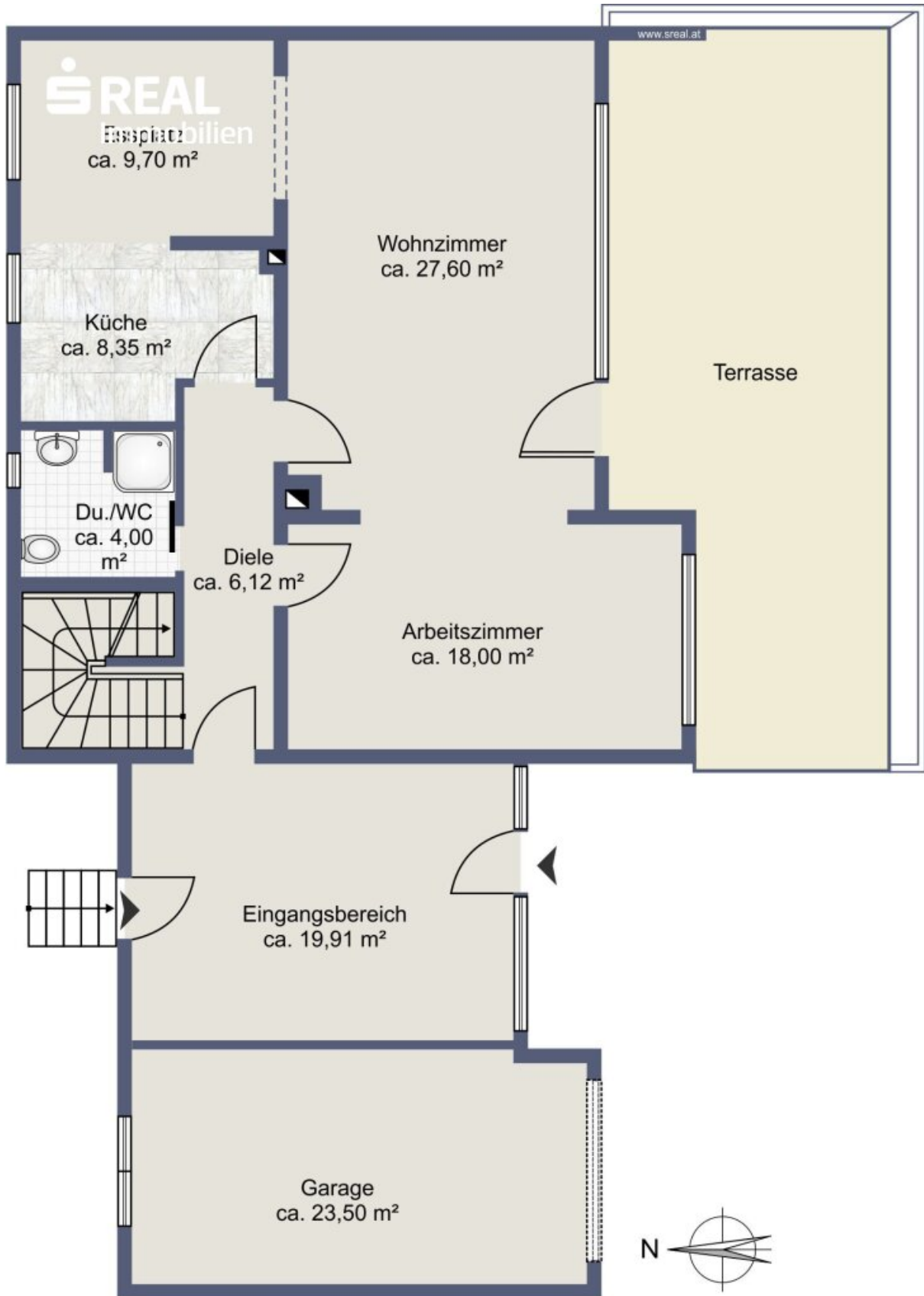






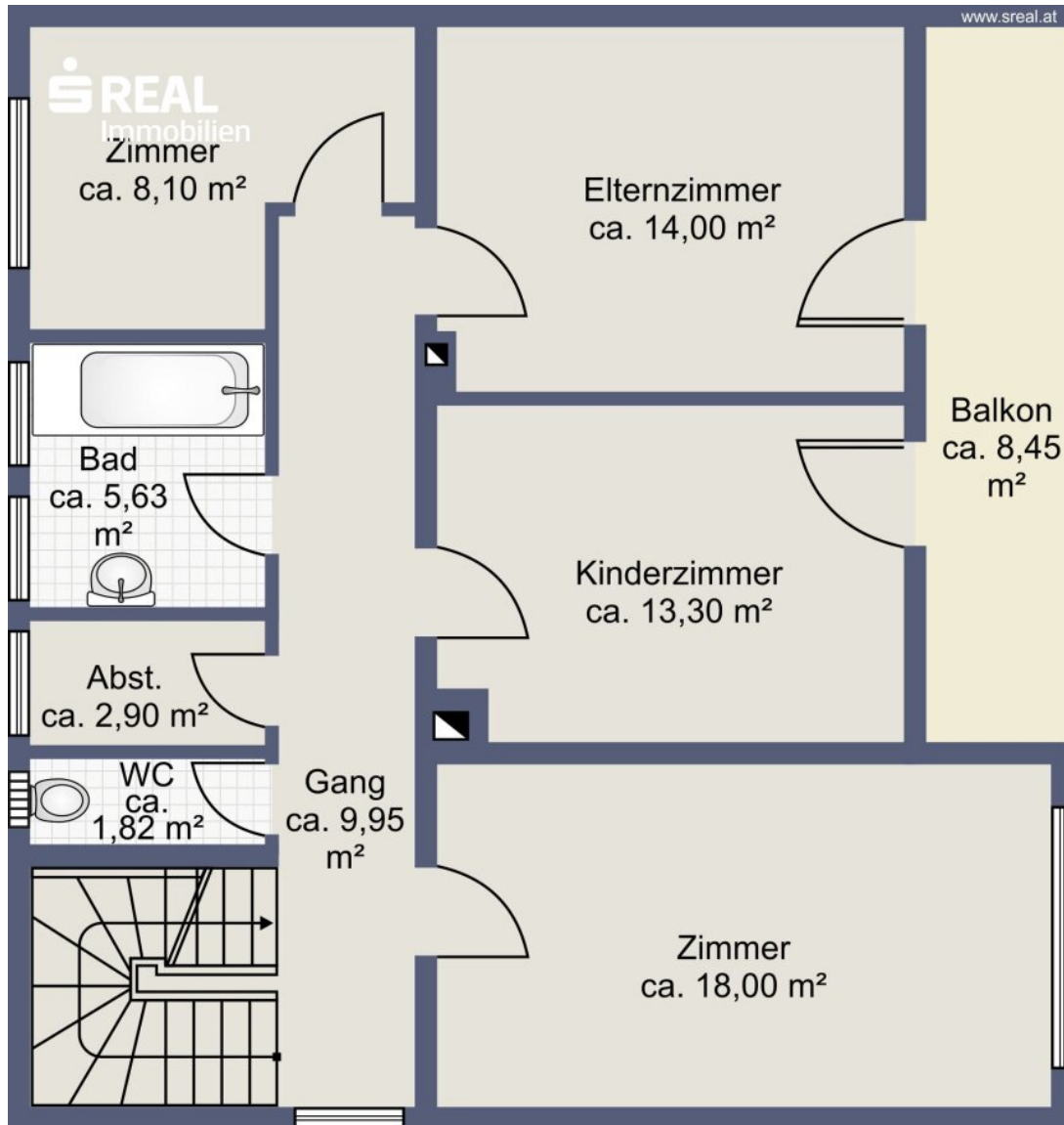
## Skizze Kellergeschoss



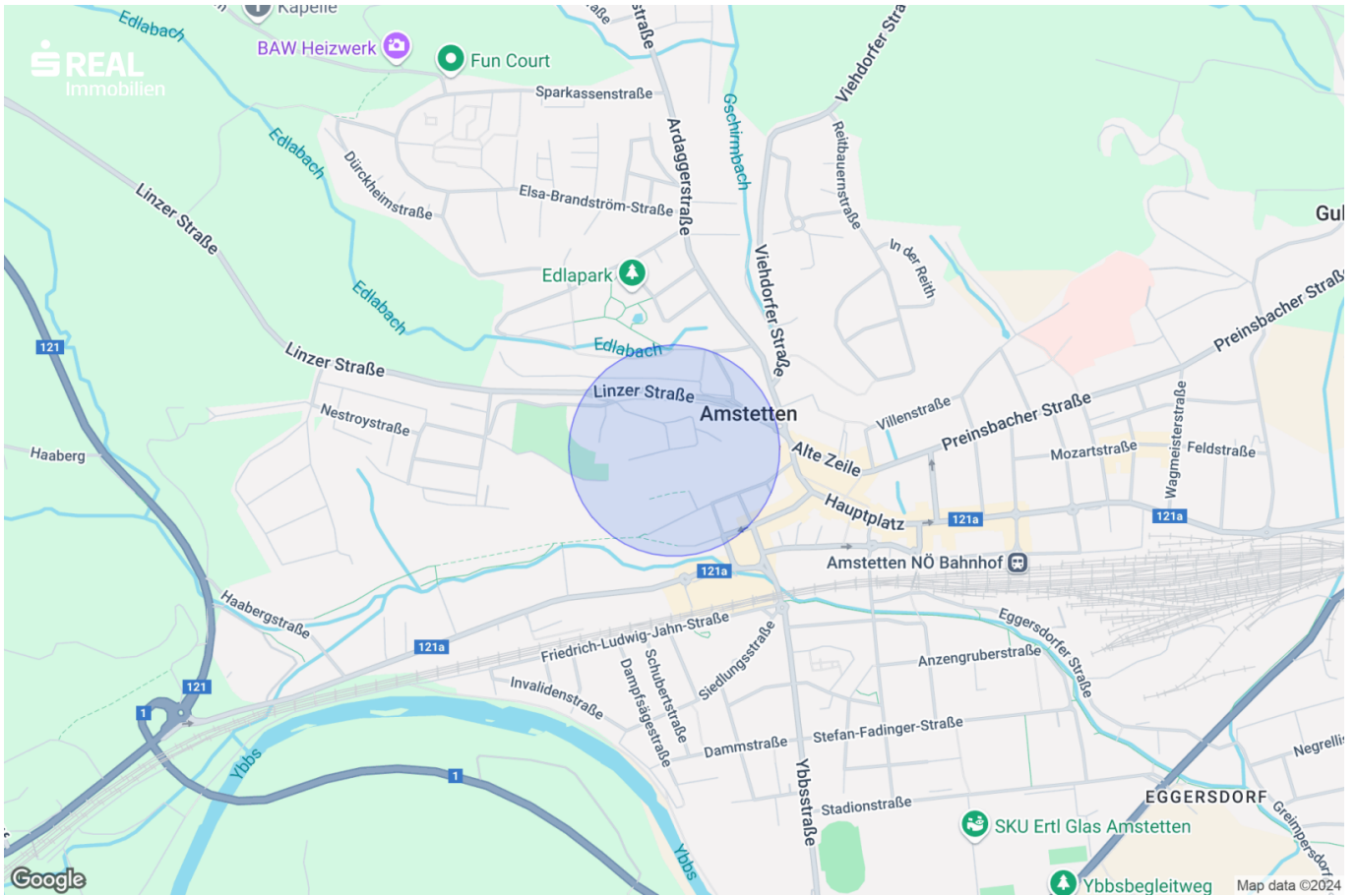


Skizze Erdgeschoss





## Skizze Obergeschoss





## Objektbeschreibung

### Älteres Wohnhaus in Toplage der Bezirkshauptstadt Amstetten.

Dieses einzigartige Anwesen bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr Zuhause wünschen. Durch die großzügigen ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche und das Grundstück mit einer optimalen Größe von ca. 800 m<sup>2</sup> ist es bestens geeignet für Familien oder Personen, die einfach nur geräumig wohnen möchten und eine Toplage in Zentrumsnähe suchen.

Das Haus wurde Anfang der 1960er Jahren in Massivbauweise errichtet, im Jahr 2006 saniert und verfügt über eine großzügige, nach Südwesten ausgerichteten Terrasse, eine Garage, sowie einen tollen, ebenfalls großteils nach Süden ausgerichteten Garten mit Teich.

#### Raumaufteilung

##### Erdgeschoss

- Eingangsbereich mit direktem Zugang von der Garage
- Diele
- großzügiger, offener, nach Süden ausgerichteter Wohnbereich mit Arbeitszimmer
- eingerichtete Küche mit möglichem Essplatz
- relativ neues Badezimmer mit Dusche und WC
- großzügige komplett nach Süden ausgerichtete Terrasse
- Garage

##### Obergeschoss:

- Flur
- insgesamt vier Zimmer, zwei davon mit Ausgang auf den südseitigen Balkon
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum

Kellergeschoss:

- großer (ca. 31 m<sup>2</sup>) vielseitig verwendbarer Kellerraum
- Lagerkellerraum
- Waschküche mit Dusche, WC und Waschbecken
- Heizraum

Die Verkehrsanbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch den City-Bus Amstetten (Linie 4) gewährleistet. Auch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Einrichtungen machen die Lage ausgesprochen attraktiv.

Finanzierung: Unsere Spezialisten für Wohnbaufinanzierungen von der Sparkasse Amstetten bieten Ihnen ein maßgeschneidertes Angebot für den Erwerb Ihres neuen Eigenheimes. Gerne stellen wir den Kontakt zum jeweiligen Ansprechpartner her.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten (Name, Postanschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.



Falls wir Sie neugierig gemacht haben, kontaktieren Sie uns.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3095106?accessKey=670b>

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.000m

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.