

## Schön gepflegtes Fertigteilhaushaus mit Carport und Wintergarten



**Objektnummer: 960/69463**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3580 Horn
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 192,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,35
<b>Kaufpreis:</b>	489.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

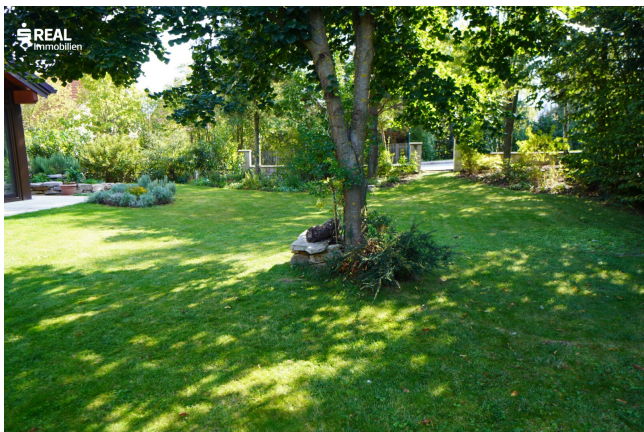


### Heiko Mlejnek

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1  
3910 Zwettl

T +43 (0)5 0100 - 26234





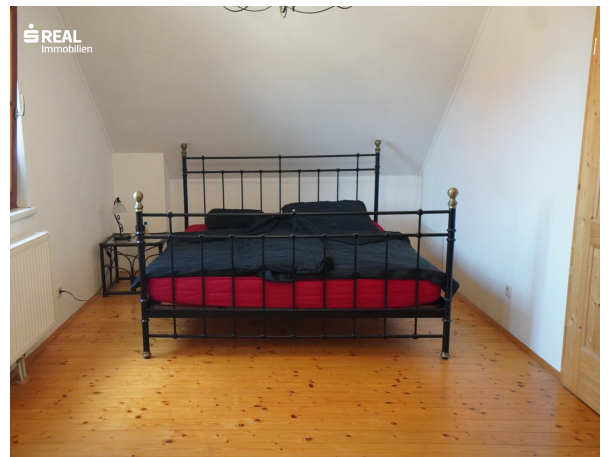




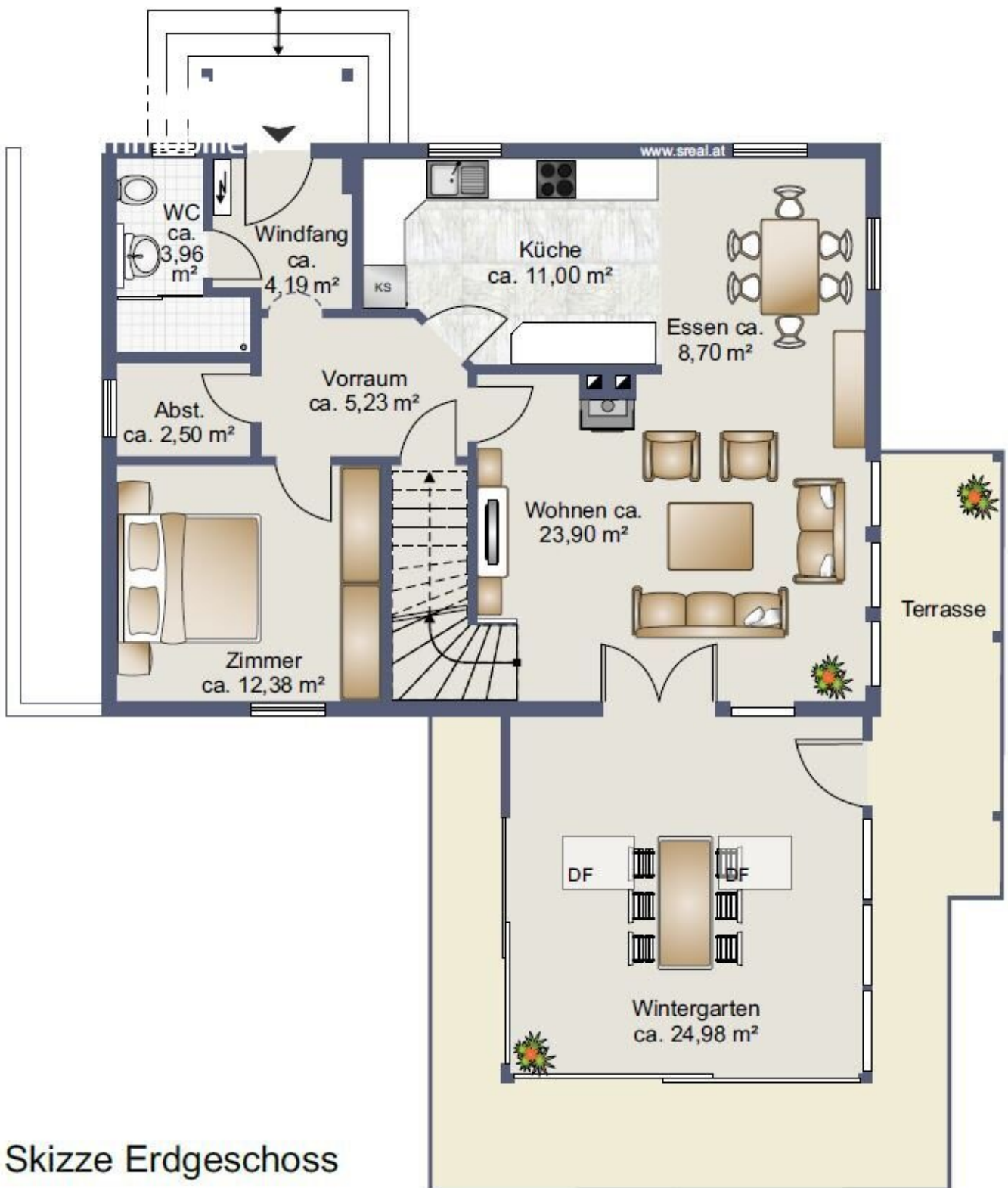




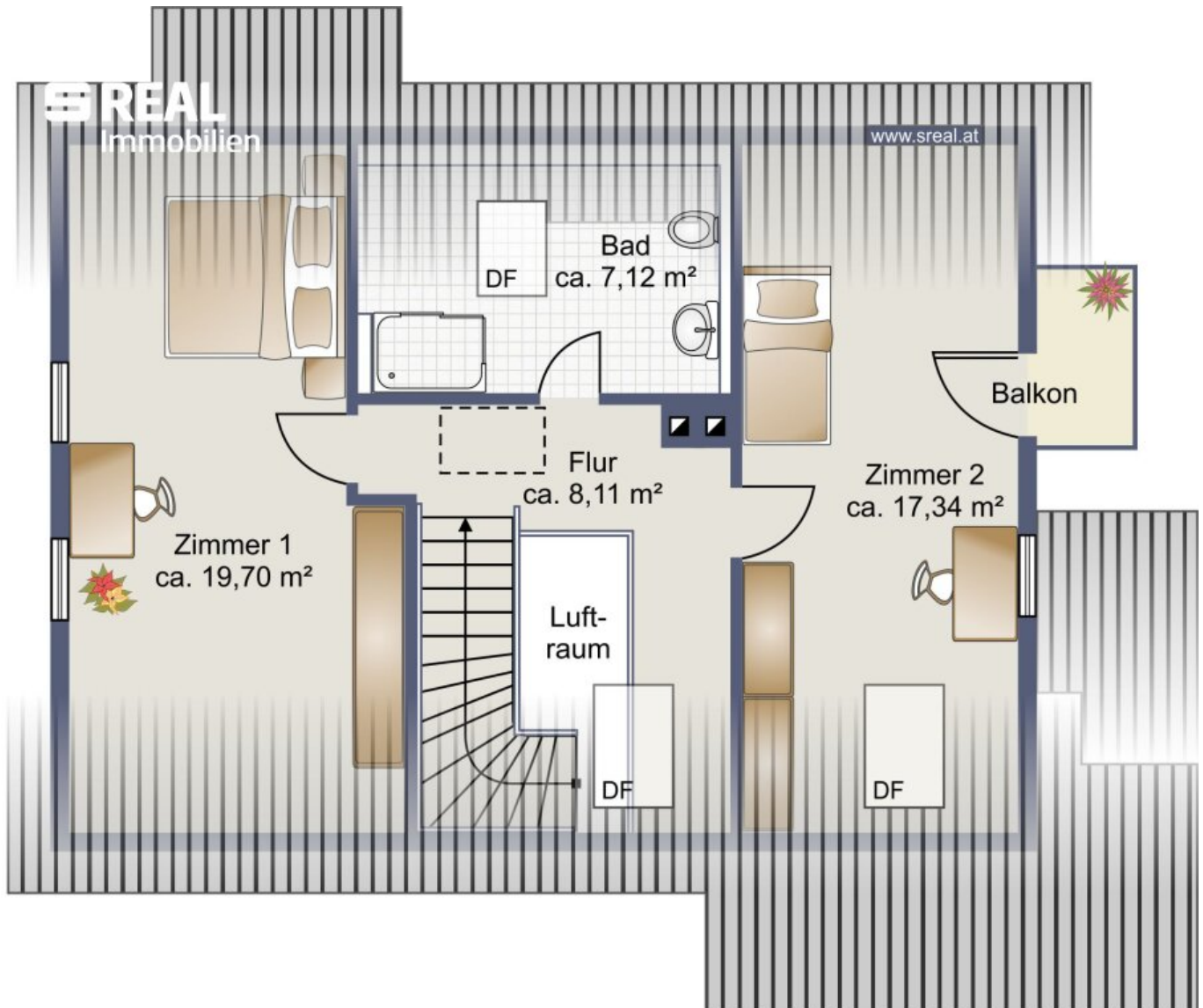




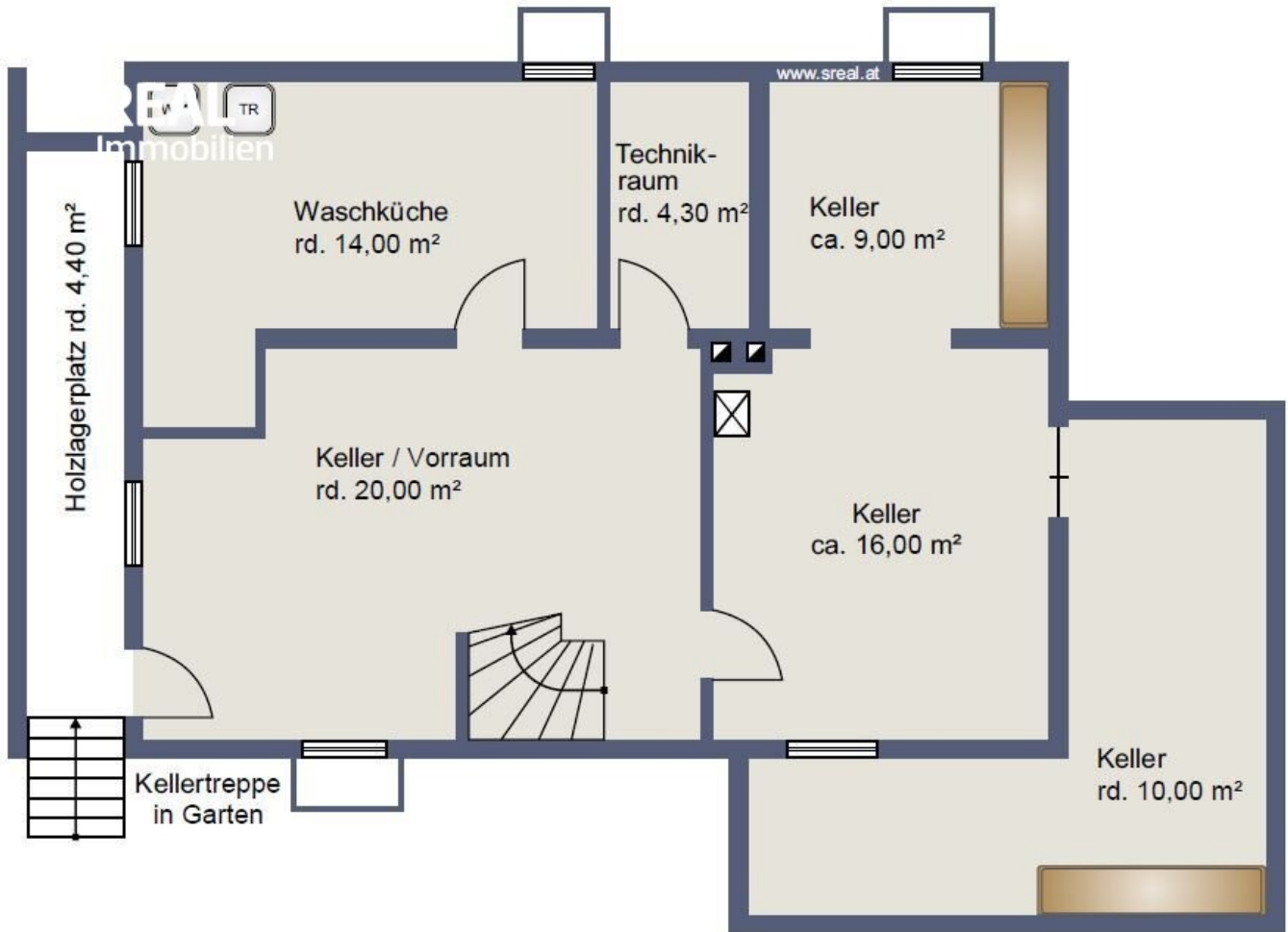




Skizze Erdgeschoss



## Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Eigenheim direkt in Horn. Hier erwartet Sie eine einzigartige Immobilie, die Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch ein traumhaftes Wohngefühl bietet. Das Haus befindet sich direkt in einer schön angelegten Wohnsiedlung am Stadtrand von Horn.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem Gefühl der Geborgenheit und Behaglichkeit umhüllt.

Das Haus wurde stets gepflegt und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Die Räumlichkeiten sind hell, freundlich gestaltet und versprühen eine angenehme Atmosphäre. Besonders hervorzuheben sind die schön angelegte Terrasse im Erdgeschoss sowie der Balkon im Obergeschoss, der Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegenden Hügel, die Stadt und die weite Landschaft bietet.

Das Haus verfügt über ein Carport. Der idyllisch angelegte Garten sowie die schöne Terrasse laden zum Entspannen und Verweilen ein. Genießen Sie hier gemütliche Abende mit Freunden oder entspannte Stunden. Zusätzlich befindet sich auch ein Holzgartenhaus im Garten, dieses unterstützt Sie bei der Aufbewahrung Ihrer Gartenwerkzeuge und Geräte und vereinfacht Ihnen die Pflege des herrlichen Gartens. Ein zusätzliches Highlight ist der angebaute Wintergarten inklusive einer Fußbodenheizung. Dort können Sie ganzjährig sehr schöne Stunden mit Ihrer Familie oder Ihren Freunden aufgrund der hervorragenden Thermik verbringen.

Besonders hervorzuheben ist die ideale Lage des Hauses aufgrund der geringen Lärmbelastung und der guten Verkehrsanbindung. Auch für Familien mit Kindern ist das Haus ideal gelegen, da eine Schule sowie ein Supermarkt in unmittelbarer Nähe zu finden sind. Hier können Sie Ihre Einkäufe erledigen und Ihre Kinder können sicher zur Schule gehen.

### Die Liegenschaft teilt sich auf in:

- Wohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss
- südseitigen Balkon
- Carport
- südwestseitige Terrasse

- westseitigen Wintergarten
- Holzgartenhaus
- Garten

**Das Kellergeschoss (ca. 79,69 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Vorraum mit Treppenaufgang zum Erdgeschoss und Außentreppenaufgang zum Garten
- Waschküche
- Technikraum
- 3 Keller-/Lagerräume

**Das Erdgeschoss (ca. 71,90 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Windfang
- Gäste-WC mit Dusche
- Abstellraum
- Gästezimmer
- Vorraum mit Treppenabgang zum Kellergeschoss

- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer mit direktem Ausgang zum Wintergarten und Treppenaufgang zum Obergeschoss
- Wintergarten mit direktem Ausgang zur Terrasse und in den Garten

**Das Obergeschoss (ca. 52,20 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Flur mit Dachbodenklappe
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Büro mit direktem Ausgang zum Balkon

**Sanierungsauflistung 2017-2023:**

2017: Verlängerung Vordach im Eingangsbereich

2018: Errichtung Wintergarten inklusive Fußbodenheizung und TV-Anschluss

2018: Gartengestaltung inklusive Niveaueinpassung nach Wintergartenbau

2019: Balkon Revitalisierung

2019: Böden in Obergeschoss teilweise neu abgeschliffen

2021: Überdachung Holzlager bei Außenkellertreppe

2022: Bäder erneuert



2022: Photovoltaik Anlage angebracht (6,6 kW/h)

2022: Energiespeicher installiert (10 kW/h)

2022: Elektroheizstab für Warmwasser Erwärmung durch PV Anlagen Strom

2023: Neue Einbauküche (Dan Küche)

2023: Boden im Erdgeschoss teilweise neu abgeschliffen

### **Baum- und Strauchbestand im Garten:**

- Weinbergpfirsich
- Kirschbaum
- Weichselbaum
- Marillenbaum
- Feigenbaum
- kanadischer Zedernbaum

Beheizt wird das Gebäude durch eine zentrale Gasheizung. Zusätzlich haben Sie auch die Möglichkeit im Wohnzimmer den gut platzierten Holz-Zusatzofen zu beheizen. Dieser Ofen in Kombination mit der sehr guten Thermik des Wintergartens sorgen in den Übergangsmonaten für eine angenehme und wohlige Wärme. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen. Im Kellergeschoss des Gebäudes wird das Abwasser mittels einer verbauten Hebeanlage, aufgrund des Niveauunterschiedes, zum öffentlichen Kanal abgeleitet. Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls durch die zentrale Gastherme in Kombination mit einem Elektroheizstab, welcher den Strom direkt von der angebrachten Photovoltaik-Anlage (6,6 kW/h) bezieht. Als weiteres technisches Highlight befindet sich auch ein 10 kW/h Energiespeicher im Kellergeschoss. Die Glasfaserleitung wurde auch bereits in das Haus eingeleitet.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Haus in Horn und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von dem Charme und dem besonderen Flair dieses Hauses verzaubern. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumhaus persönlich zeigen zu dürfen! Sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs.

Besichtigungen des Objekts können nach gemeinsamer Absprache von Montag bis Freitag stattfinden.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3093203?accessKey=6630>

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

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden.

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Klinik <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m



Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

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.