

## Repräsentative Villa mit Pool in zentraler Lage in Steinakirchen am Forst!



**Objektnummer: 178102455**

**Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3261 Steinakirchen am Forst
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 144,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,75
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Martin Öllinger

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger  
Kirchenweg 3  
3370 Ybbs an der Donau

H +43 676 541 84 21

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# IMMOSTVIERTEL



BERATUNG | BEWERTUNG | VERMITTLUNG

























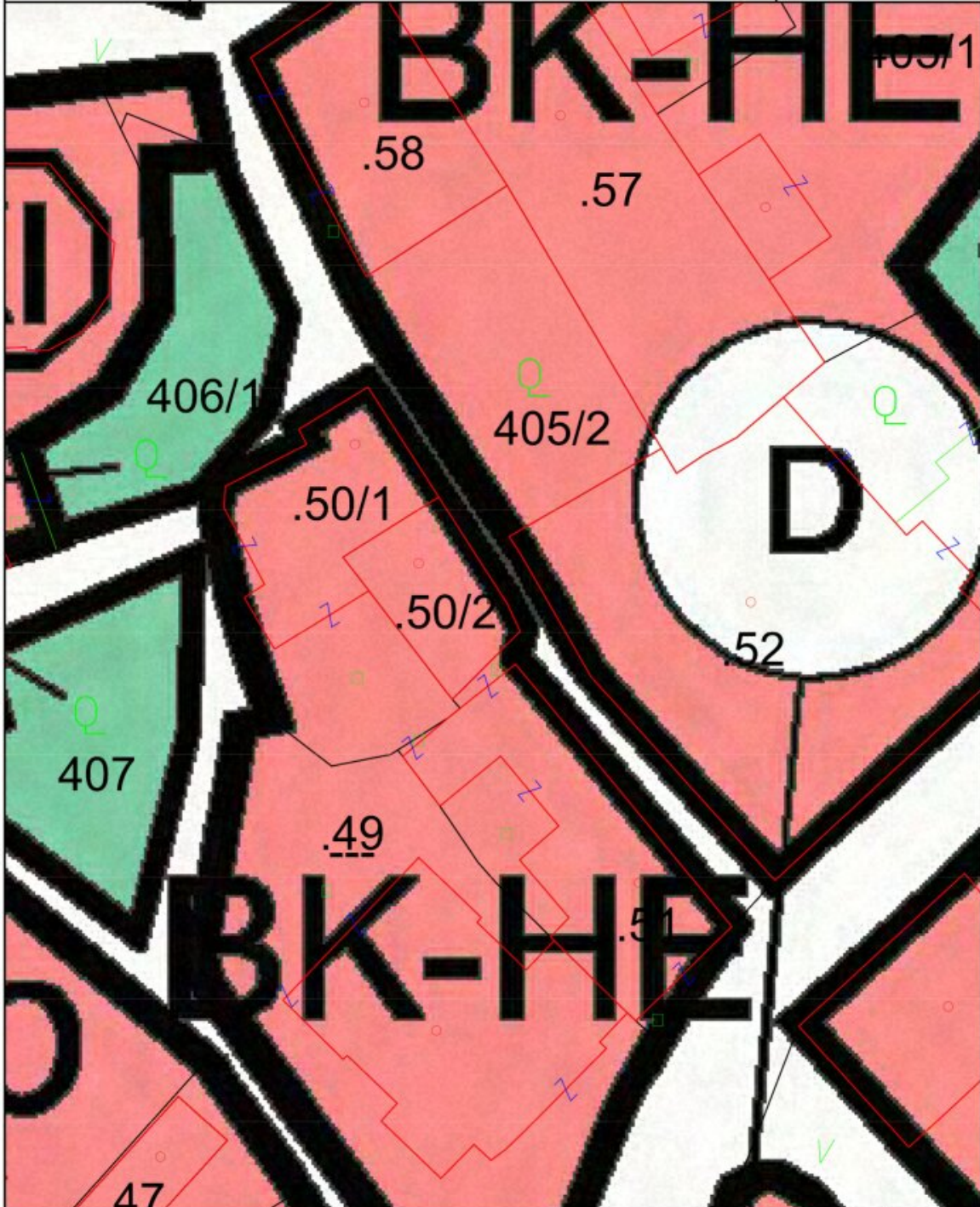






Marktgemeinde Steinakirchen am Forst  
Marktplatz 13, 3261 Steinakirchen am Forst  
Tel: 07488/71325-0  
Fax: 07488/71325-10  
Email: gemeinde@steinakirchen-forst.gv.at

Datum: 20.02.2024  
Bearbeiter:



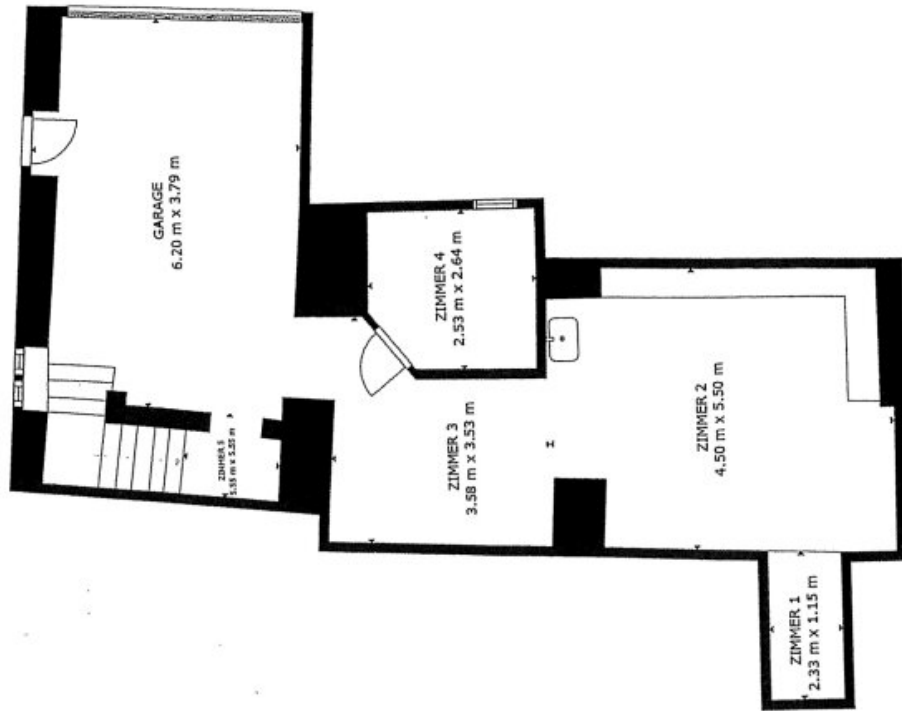
Maßstab 1 : 438



@BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.10.2023. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einverständnis mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.

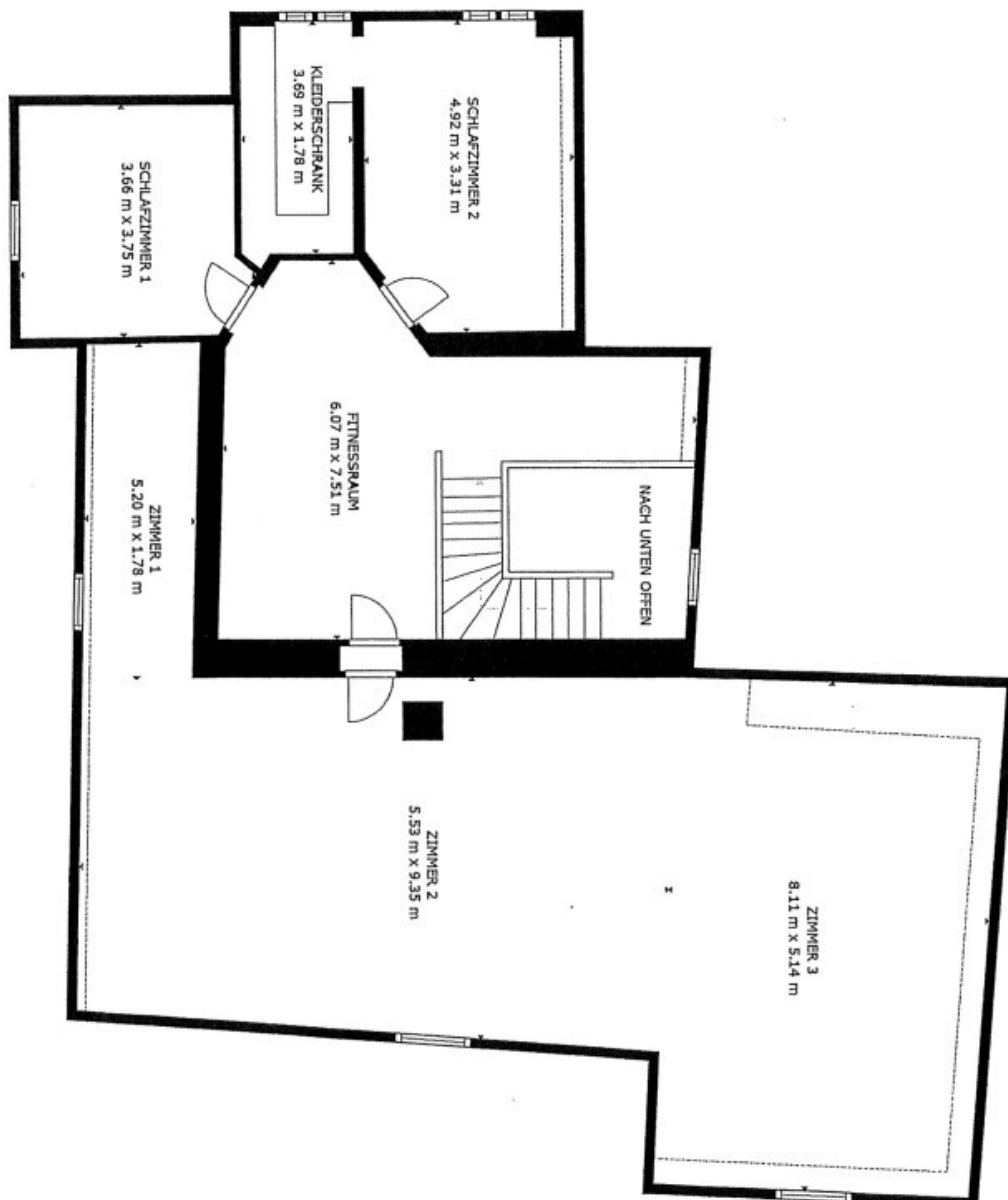


IMMOSTVIERTEL











## Objektbeschreibung

- \* großzügiges hochwertig ausgestattetes Haus mit Pool und eigener Gewölbebar in zentraler Lage von Steinakirchen am Forst
- \* Grundfläche: ca. 361 m<sup>2</sup> - Widmung: Bauland-Kerngebiet
- \* Generalsanierung 2000/ 2001
- \* Pool und Terrassenzubau samt Überdachung ( Beschattung defekt )
- \* Garage mit el. Rolltor und Codetaster
- \* Innenausstattung mit hochwertigen Materialien
- \* Teilkeller mit Garage, Technikraum, Werkraum, Abstellbereiche, - gesondert begehbar von außen die hauseigene Gewölbebar
- \* Wohnfläche im EG ca. 156 m<sup>2</sup> - ( Vorraum, Saloon, große offen gestaltete Wohn-Essküche mit Zugang zur Terrasse und Außen - Stiegenabgang zum Garten, Bad, WC, Gästezimmer mit eigenem Bad, Wäscheraum, Abstellraum,)
- \* Wohnfläche im OG ca. 54 m<sup>2</sup> - (Galerie mit offenen Bereich, Kinderzimmer, Schlafzimmer mit begehbaren Schrankraum,) Rohdachbodenraum ev. ausbaubar
- \* Ziegelmassivbauweise ohne VWS
- \* Altbestand Eternit Walmdach
- \* zentrale Staubsaugeranlage
- \* eingebauter Kaminofen
- \* Fernwärmeheizung 2012 teilweise Fußbodenheizung ( Vorhaus, KÜ, Bad, WC) restliche Bereiche mit Radiatoren
- \* Kunststofffenster doppeltverglast Polybau von ca. 1998
- \* hochwertige Maßeinbauküche 2012 (HAKA) mit Weinklimaschrank und Bora Dunstabzugssystem, Dampfgarer, Backrohr, Kühl-Gefrierkombi
- \* Split Klimaanlage für OG 2015 eingebaut

- \* Im ganzen Haus hochwertige Tischler Einbaumöbel
- \* Bose Sound System im WZ verlegt
- \* Pool mit Chloranlage und Abdeckung- Kinderschutz
- \* Dachboden ev. weiter Ausbaubar
- \* Einzigartige hauseigene Gewölbekellerbar für besondere Momente
- \* sofort bezugsbereit

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.000m

#### **Sonstige**



Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <7.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <6.500m  
Autobahnanschluss <7.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap