

Haus mit großem Grundstück mit Potenzial in Karlstetten!



Außenansicht

Objektnummer: 6547/3624

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3121 Karlstetten
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	195,40 m ²
Heizwärmebedarf:	F 229,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,27
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	408,89 €
USt.:	40,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melina Stummer

CPS Immobilien Sezgin e.U.
Sandgrubenweg 95
2230 Gänserndorf

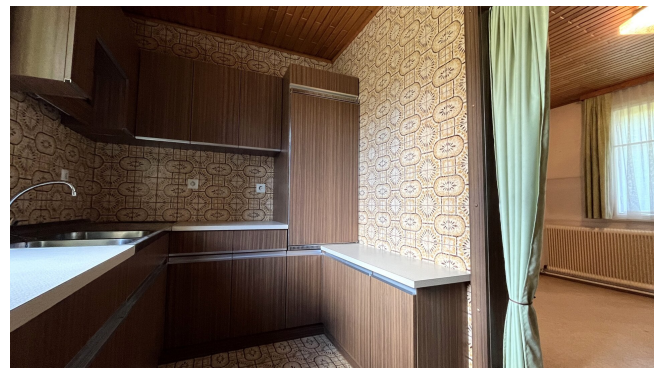
H +43 664 750 55 144

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



























Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach der idealen Entfaltungsmöglichkeit?

Dann haben wir das perfekte Einfamilien/Mehrfamilienhaus in Karlstetten für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Haus** auf **großem Grundstück** in **angenehmer Ruhelage** - perfekt für **Familien** und **Hobbybastler geeignet !**
- **Nutzfläche** rund **195,40 m²** (zzgl. rund 191,50 m² **Lagerfläche**)
- **Grundstücksfläche** rund **2070 m²**
- **Erdgeschoß Wohnhaus** bestehend aus Vorraum, Esszimmer mit Durchgang in die Küche, Wohnzimmer mit Durchgang in ein weiteres Zimmer, Badezimmer mit Wanne, separates WC, Speis/Abstellraum unter der Treppe, Arbeitszimmer, 2. Vorraum und ein weiterer Raum mit Ausgang in den Hof
- **Obergeschoß Wohnhaus** bestehend aus 4 geräumigen Zimmern
- **Lagerfläche** (nicht beheizt) für **ganz individuelle Nutzung** (Hobbyraum, Autowerkstatt, Lagerraum etc)
- KFZ Abstellmöglichkeit direkt am Grundstück
- Flächenwidmung Bauland Wohngebiet 2 Wohneinheiten
- sanierungsbedürftig

Verfügbar: ab sofort

Die ausführliche Beschreibung:

Das Einfamilien/Mehrfamilienhaus befindet sich in Karlstetten und besticht durch das großzügige Platzangebot sowie die ruhige, familienfreundliche Lage mit großem Garten. Diese 4 Wände lassen sich ideal in Ihre ganz eigene Wohlfühloase verwandeln!

Im **Vorraum** des Hauseingangs stehend befinden sich rechterhand das **geräumige Wohnzimmer mit Durchgang in ein weiteres Zimmer**, linkerhand gelangen Sie in das **gemütliche Esszimmer mit Durchgang** in die **Küche**. Gleich anschließend befindet sich vom Gang aus begehbar das **Badezimmer mit Dusche** und das **separate WC**. Gegenüber steht Ihnen ein **extra Raum mit Ausgang in den Hof** zur Verfügung.

Über den **Stiegenaufgang** im Vorraum gelangen Sie in das **Obergeschoß**, welches mit **4 Zimmern** reichlich Wohnraum **für die ganze Familie** bietet. Direkt unter der Treppe befindet sich eine **Speis**.

Sie möchten Ihrem **handwerklichen Geschick freien Lauf lassen** oder **Arbeit und Wohnen ganz bequem unter einem Dach** vereinen? Die Lagerfläche eignet sich ideal zur **individuellen Nutzung und Gestaltung**. Im Erdgeschoß stehen Ihnen zusätzlich noch ein Heizraum, Technikraum, ein Raum mit Werkbank zur Verfügung. Anschließend an das **Magazin** befindet sich eine rund 76,50 m² Einheit (**2 große Räume**) - diese ist nicht an die Zentralheizung angeschlossen. Vom Magazin aus gelangt man ebenso auf den **Dachboden**.

Das große Grundstück ist das **Highlight** der Liegenschaft - Ihren Fantasien sind keine Grenzen gesetzt!

Vom Hof aus begehbar bietet ein **Abstellraum** genügend Platz, um Gerätschaften unterzubringen. Ebenso gibt es **einen Erdkeller**, welcher bisher zur Lebensmittellagerung gedient hat und eine kleine Garage.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Ölheizung, welche die Räumlichkeiten per Radiatoren bestens beheizt. Alternativ stehen Ihnen 3 Kachelöfen im EG für die pure Wohlfühlatmosphäre zur Verfügung.

Verkehrsanbindung:

Die nächstgelegene größere Stadt **St. Pölten** ist mit dem Auto in rund **15 Minuten** erreichbar, **Herzogenburg** ist **13 Minuten** und **Krems an der Donau** rund **27 Minuten** entfernt. Mit dem Bus erreicht man den St. Pölten Hauptbahnhof innerhalb von 26 Minuten.

Buslinie 483: St.Pölten – Aggsbach/Dorf

Infrastruktur:

Der Standort liegt in einer ruhigen und ländlichen Umgebung und bietet dennoch eine gute Nahversorgung sowie Kindergarten, Grundschule, Arzt und Restaurants als auch eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Der Traisenpark in St. Pölten ist 12 Autominuten entfernt. St. Pölten Umgebung bietet eine Vielzahl an Badeseen, der Ratzersdorfer See ist 17 Minuten entfernt und ein beliebtes Ziel für warme Sommertage.

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!**

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <7.000m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <7.500m

Post <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.000m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap