

## Hainfeld, zwei Häuser nahe Zentrum



**Objektnummer: 960/70848**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3170 Hainfeld
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	310,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 353,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,18
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.844,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Cayan Acar

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten

T +43 (0)5 0100 - 26248  
H +43 664 88877907





















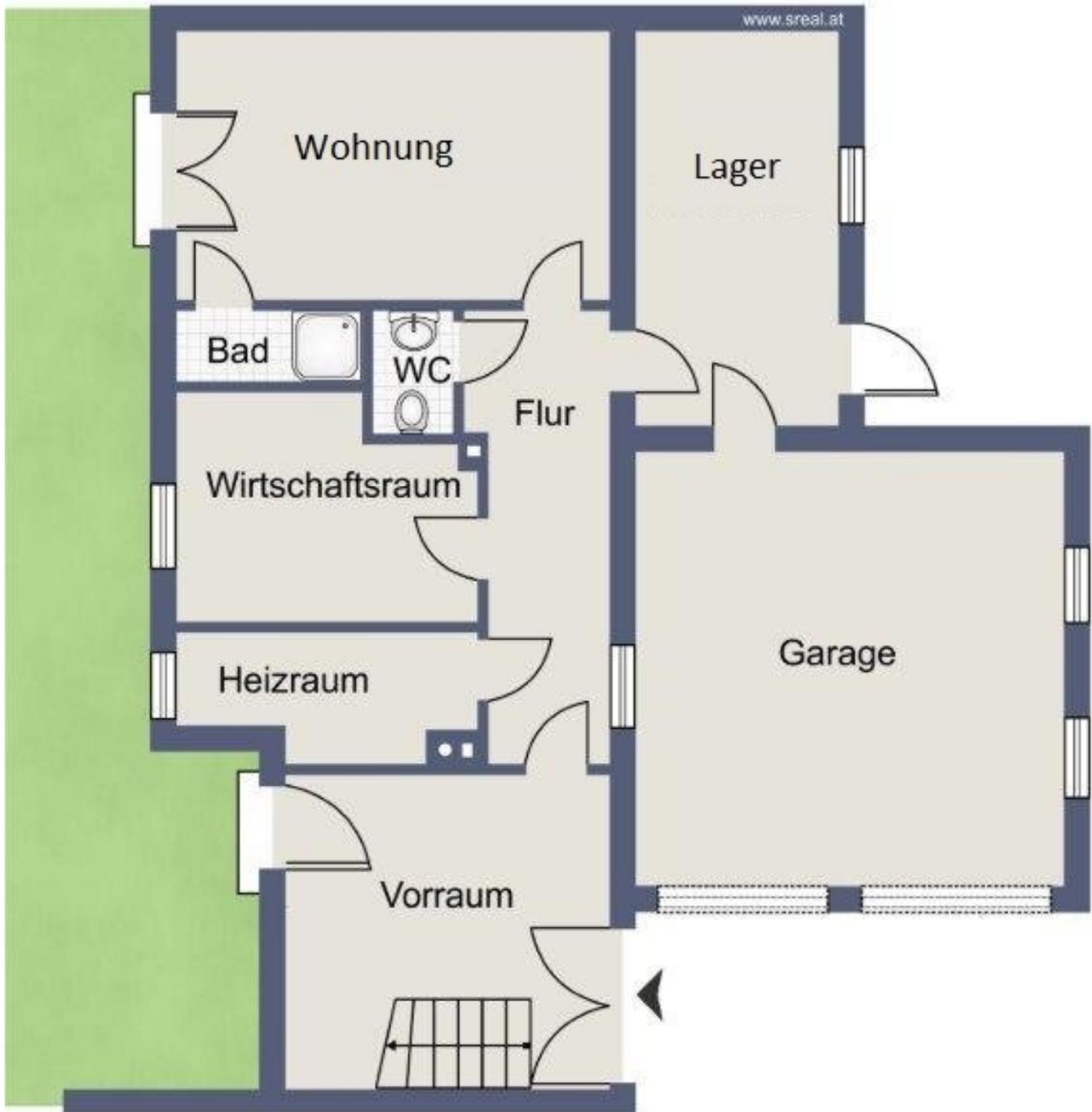








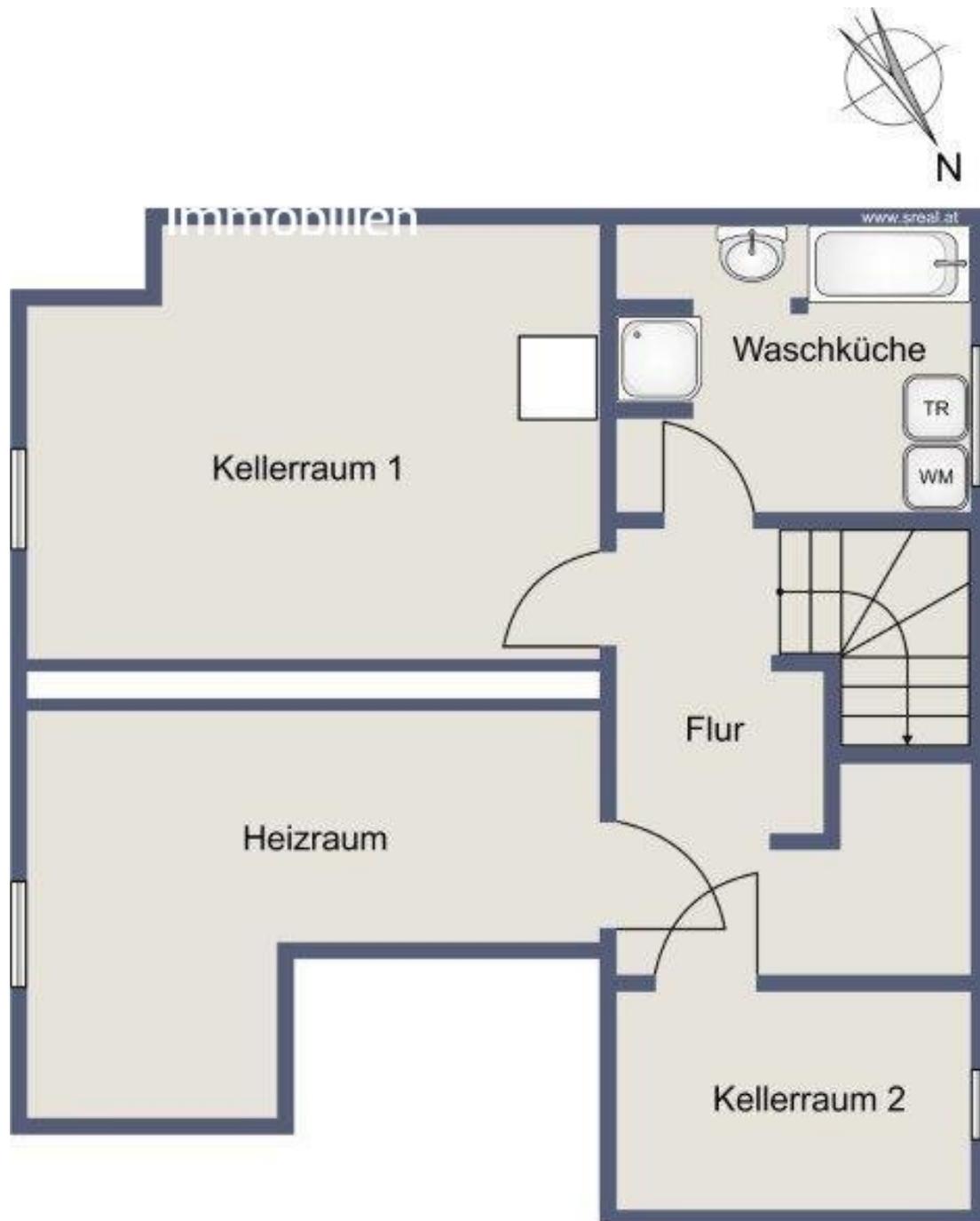
**REAL**  
Immobilien



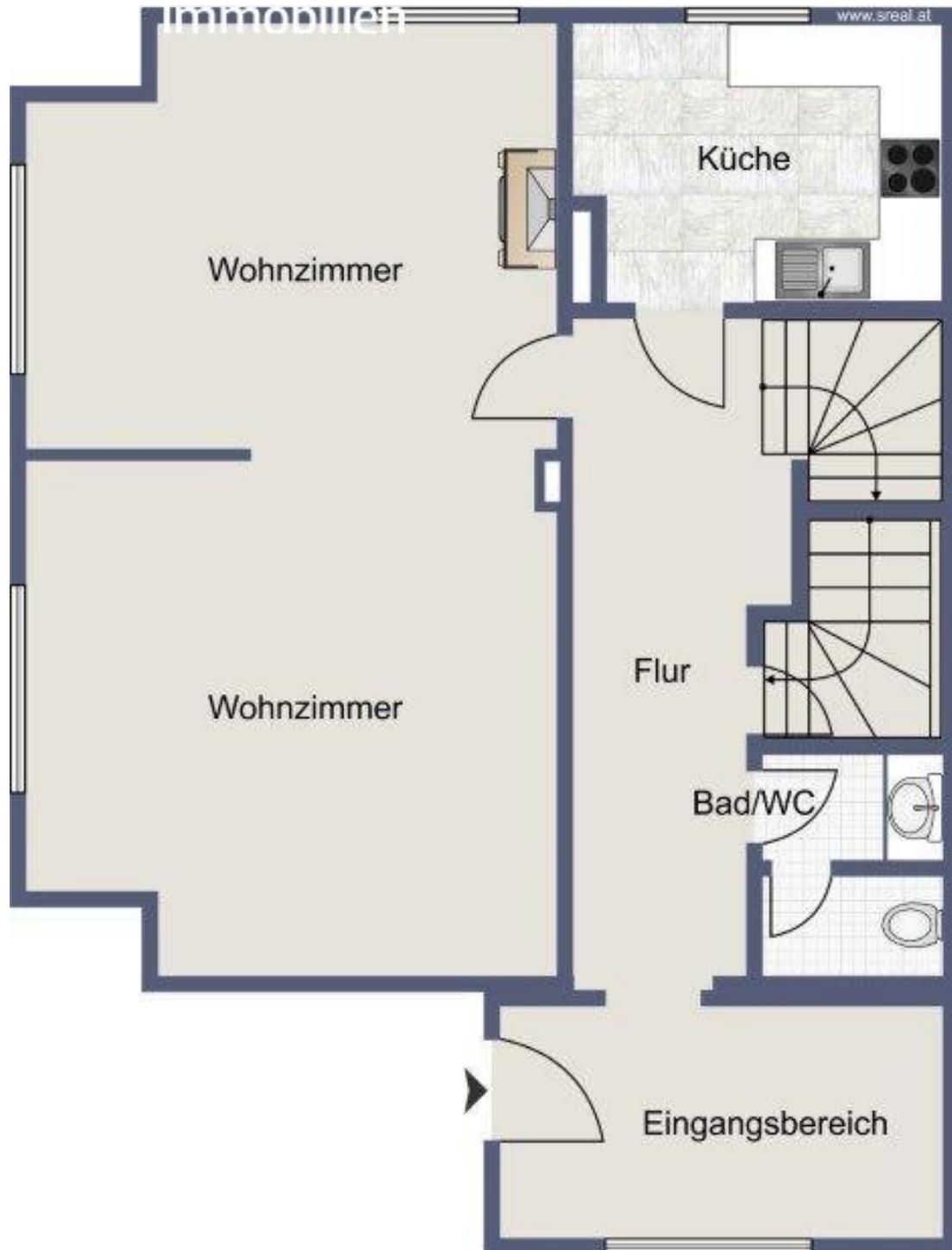
Skizze Erdgeschoss



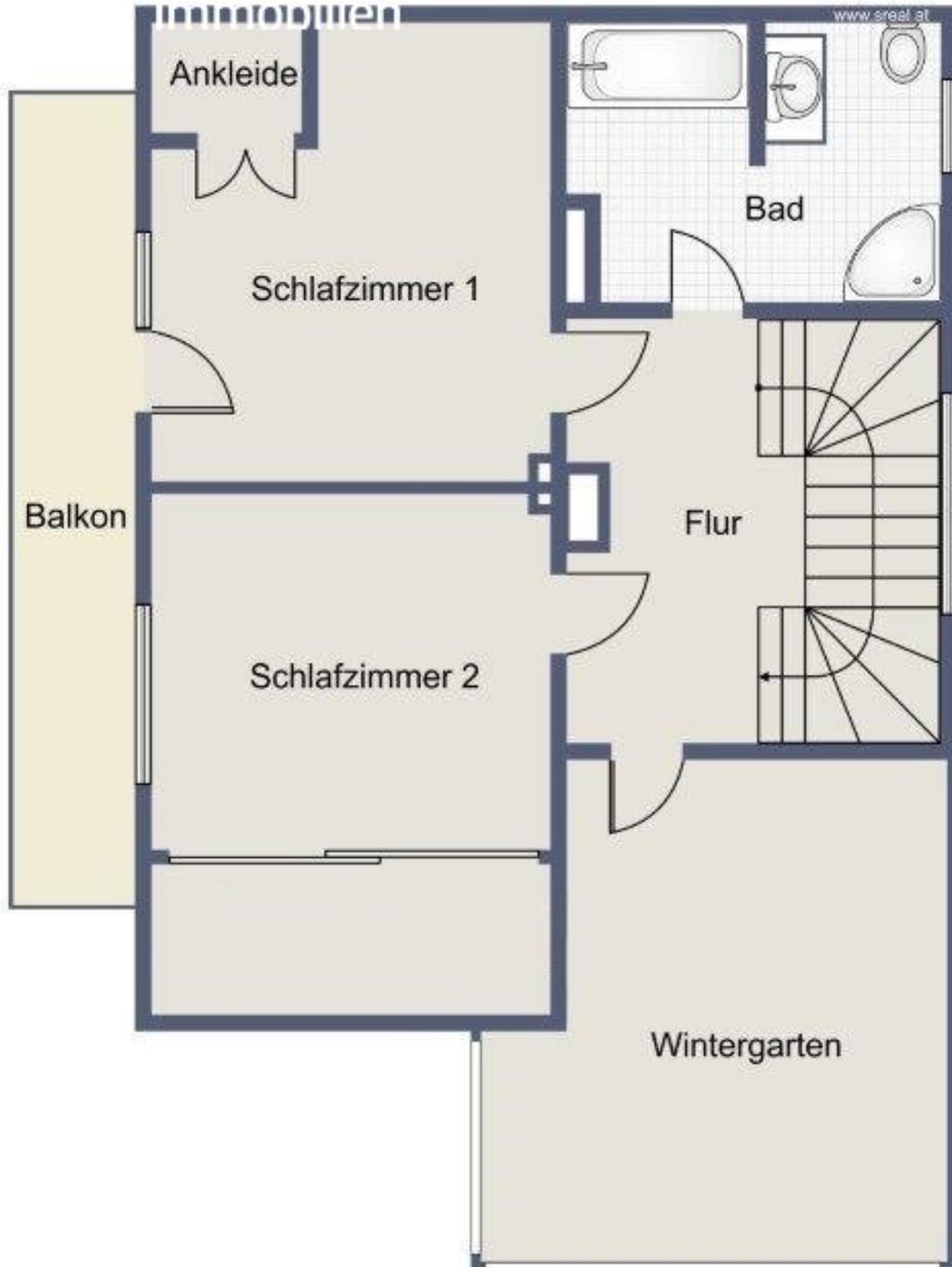
Skizze Obergeschoss



Planeskizze Kellergeschoss



Planeskizze Erdgeschoss



Planeskizze Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

Beide Häuser befinden sich auf einem ca. 1.245 m<sup>2</sup> großen Grundstück nahe dem Zentrum von Hainfeld.

Das sich an der Straße befindende Einfamilienhaus wurde um 1955 (Baubewilligung) errichtet, verfügt über eine Wohnfläche von über 115 m<sup>2</sup> welche auf zwei Ebenen verteilt.

Im unteren Geschoß befinden sich das Wohn-Esszimmer, die Küche sowie ein WC. Zwei Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche sowie der Wintergarten befinden sich im oberen Geschoß.

Geheizt wird mit einer Ölheizung (2012 erneuert) gekoppelt mit einer Solaranlage für Warmwasser sowie dem sich im Wohn-Esszimmer befindenden Kaminofen.

Das zweite Haus wurde um 1988 (Baubewilligung) an das bestehende angebaut aber nicht verbunden, jedoch wurde dieses im Inneren nicht vollständig fertiggestellt (teils nicht verputzt, fehlende Beläge, div. finale Arbeiten, etc.).

Dieser Baukörper verfügt im Erdgeschoß über Wohn- und Lagerräume sowie eine direkte Verbindung in die Garage.

Der Wohnbereich im Keller ist eine vollständige Einliegerwohnung, der restliche Wohnbereich befindet sich im Obergeschoß und verfügt über zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein äußerst geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon sowie ein Badezimmer.

Dieser Teil wird mit einer Gasheizung geheizt.

Hier geht´s zu den 360° Rundgängen:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3101796?accessKey=676c>

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3101795?accessKey=676b>

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

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

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.