

**Verkauf auf Leibrente mit Wohnrecht- Traumhaftes  
Einfamilienhaus in idyllischer Lage - Perfekt für Familien!  
Nur 30 Minuten von Wien entfernt.**



**Objektnummer: 6301/170**

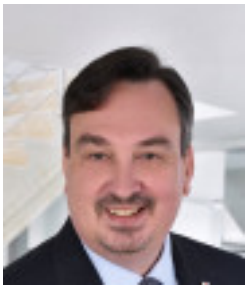
**Eine Immobilie von ERA Riener Real Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3423 St. Andrä-Wördern
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,73 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Norbert Riener**

ERA Riener Real Immobilien e.U.  
Greifensteiner Straße 96  
3423 Sankt Andrä-Wördern

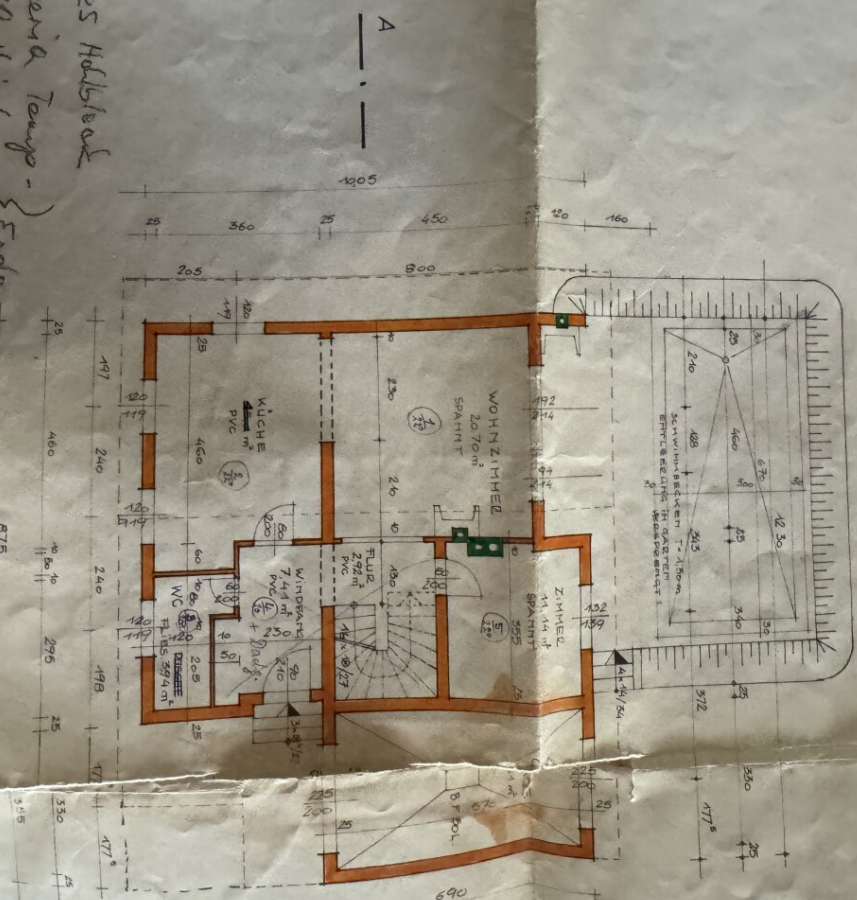
T +43 680 406 33 20







ERDGESCHOSS



0,25 Holzbock  
 Daria Temp - } Erdg-  
 + KO Heize

VKS + VGH + Feststoffkessel

A. Stahl nur KO



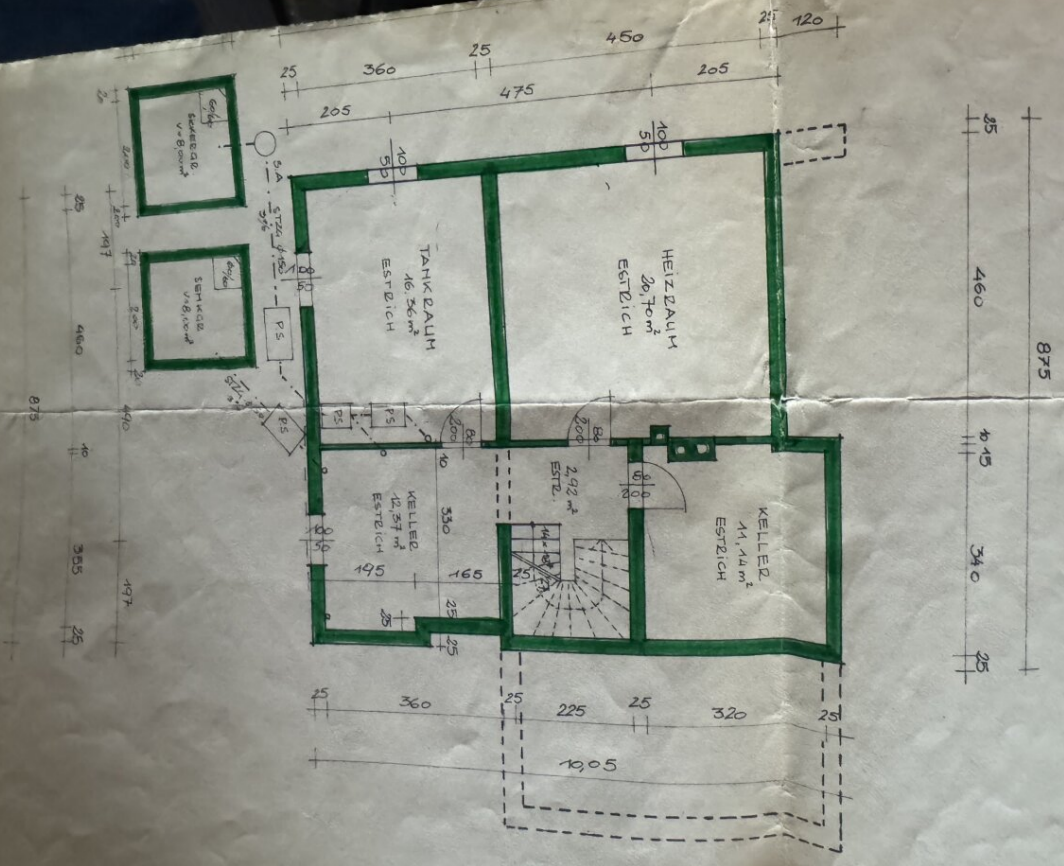
PLANÄNDERUNG  
 BEWILLIGT.  
 875

Der Bürgermeister  
 [Signature]



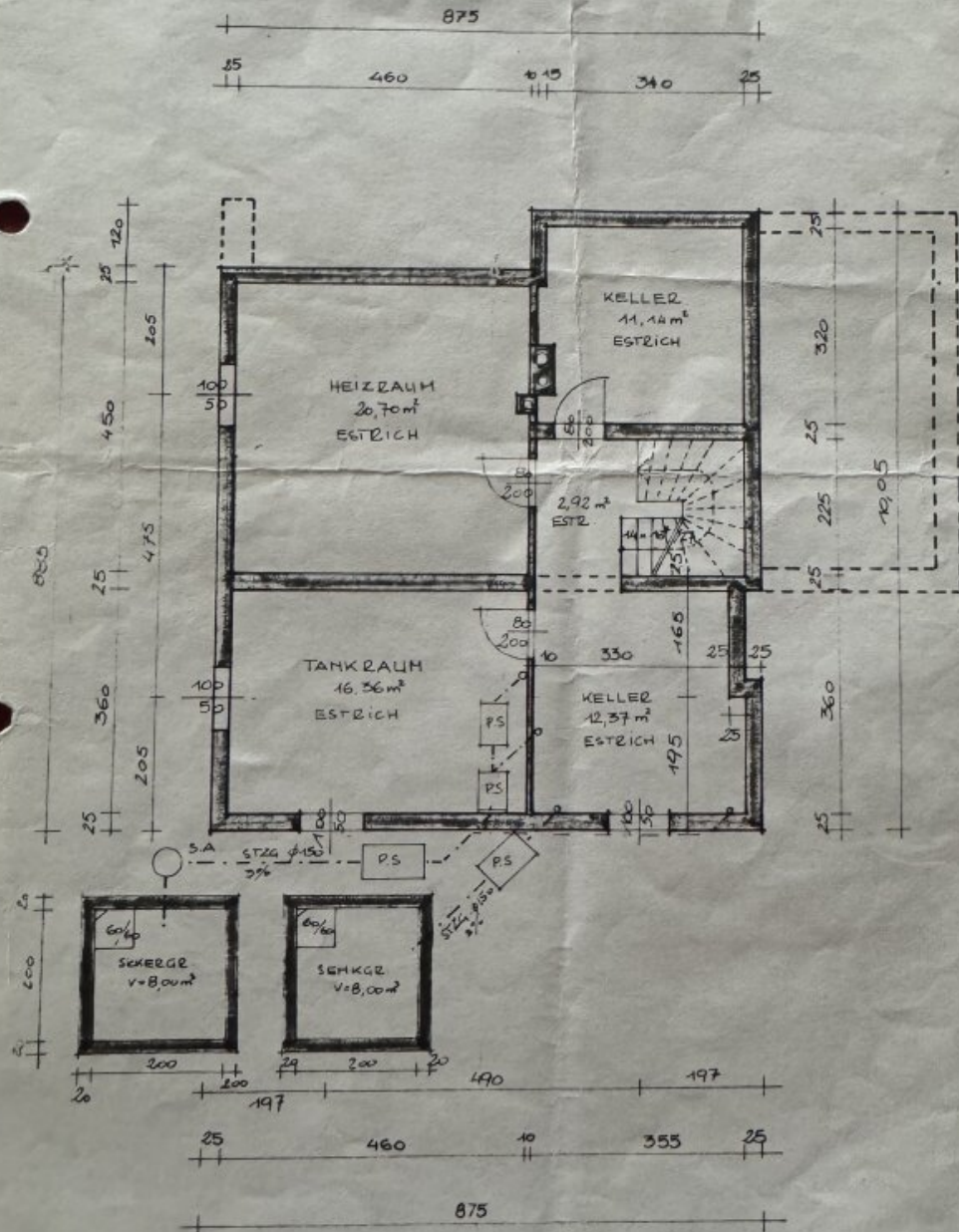


KELLER





# KELLER



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach Ihrem Traumhaus in einer ruhigen und idyllischen Umgebung? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der charmanten Gemeinde St. Andrä-Wördern in Niederösterreich befindet sich dieses wunderschöne Einfamilienhaus, welches ab sofort zum Kauf steht. Mit einer Gesamtfläche von 129.73m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie und ist zudem in einem gepflegten Zustand. Das Haus wird auf lebenslange Leibrente mit lebenslangem Wohnrecht für die Besitzerin verkauft - es sind verschiedene Zahlungsvarianten möglich.

Das Haus besticht durch seine perfekte Lage. Umgeben von grünen Wiesen und Feldern, können Sie hier die Natur in vollen Zügen genießen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Gleichzeitig sind Sie jedoch auch bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte.

Betreten Sie das Haus, werden Sie sofort von einem gemütlichen und einladenden Ambiente empfangen. Der großzügige Wohnbereich mit angrenzender offener Küche bietet ausreichend Platz für gemeinsame Stunden mit der Familie oder Freunden. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten Ihnen einen wundervollen Blick auf die umliegende Landschaft.

Insgesamt verfügt das Haus über vier Zimmer, die sich individuell als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder auch als Gästezimmer nutzen lassen. Auch ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne ist vorhanden und bietet Ihnen somit den perfekten Ort zur Entspannung.

Das Highlight des Hauses ist jedoch die großzügige Terrasse, welche sich ideal für gemütliche Grillabende oder entspannte Sonnenstunden eignet. Hier können Sie den Blick auf Ihren gepflegten Garten genießen und die Seele baumeln lassen. Für ausreichend Stauraum sorgt eine Garage sowie ein Stellplatz für Ihr Auto.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Haus verzaubern und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim in einer idyllischen Umgebung. Der Kaufpreis von 480.000,00 € ist mehr als gerechtfertigt für diese wunderschöne Immobilie. Zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir sind uns sicher, dass Sie von diesem Haus begeistert sein werden!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer



bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <8.000m  
Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.500m  
Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap