

**Idyllische Traumruhelage in Orth an der Donau- viel Platz
für die ganze Familie!**



Objektnummer: 12178

Eine Immobilie von Immobilien Realitäten e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2304 Orth an der Donau
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 270,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	320.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Höferstock

Immobilias Realitäten e.U.
Heinrich Lefler Gasse 15, Top 1
A- 1220 Wien

T +43 699 1 4444 700
H +43 699 1 4444 700

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



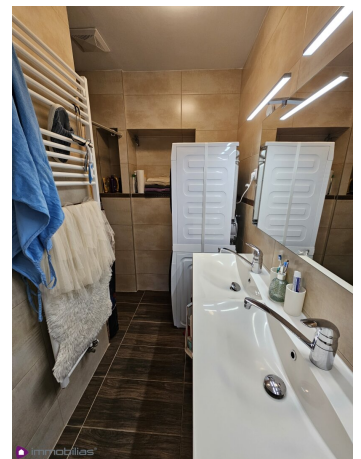


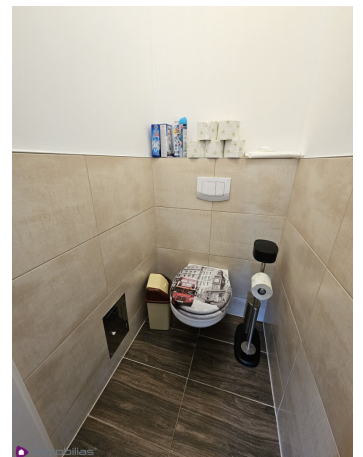








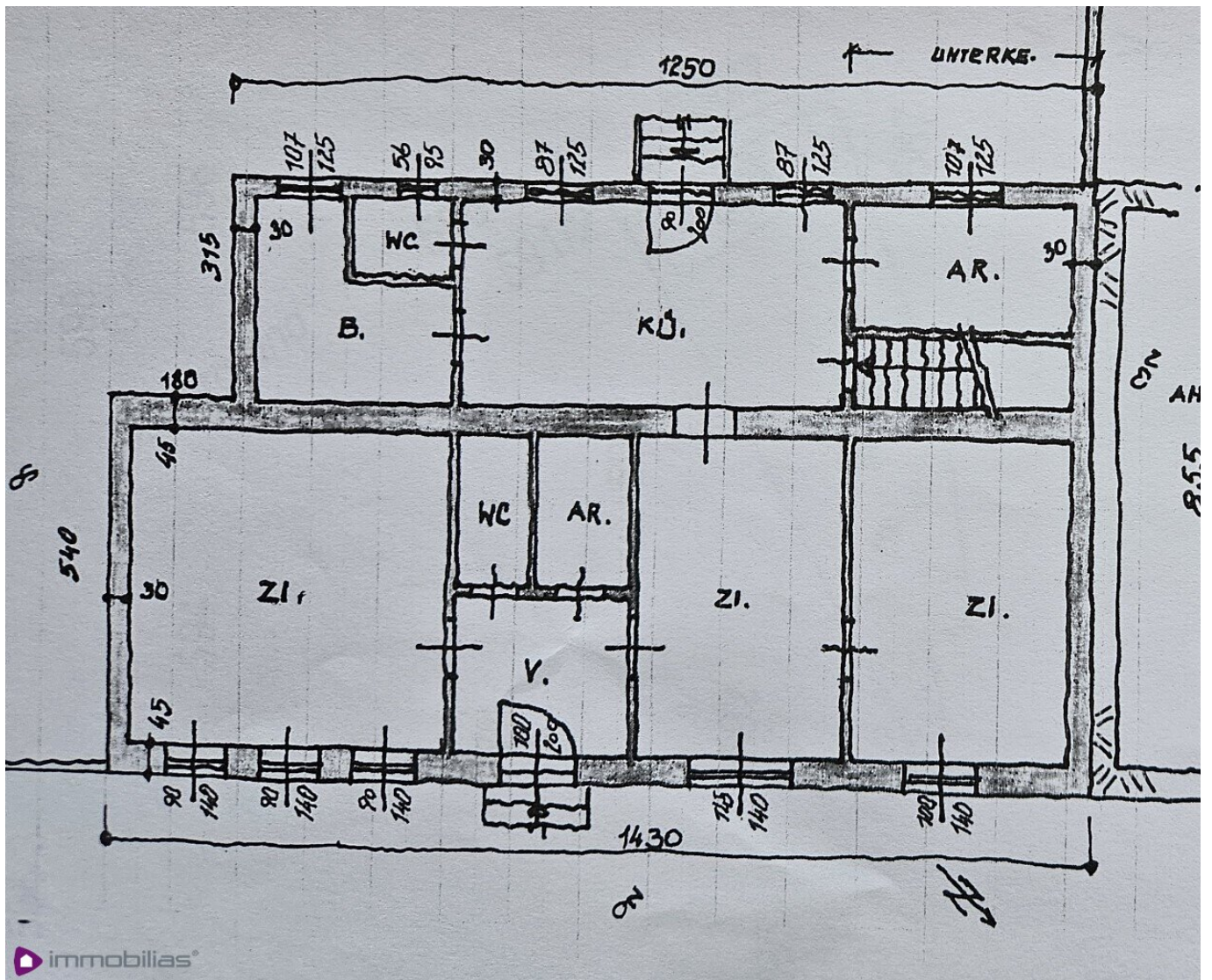




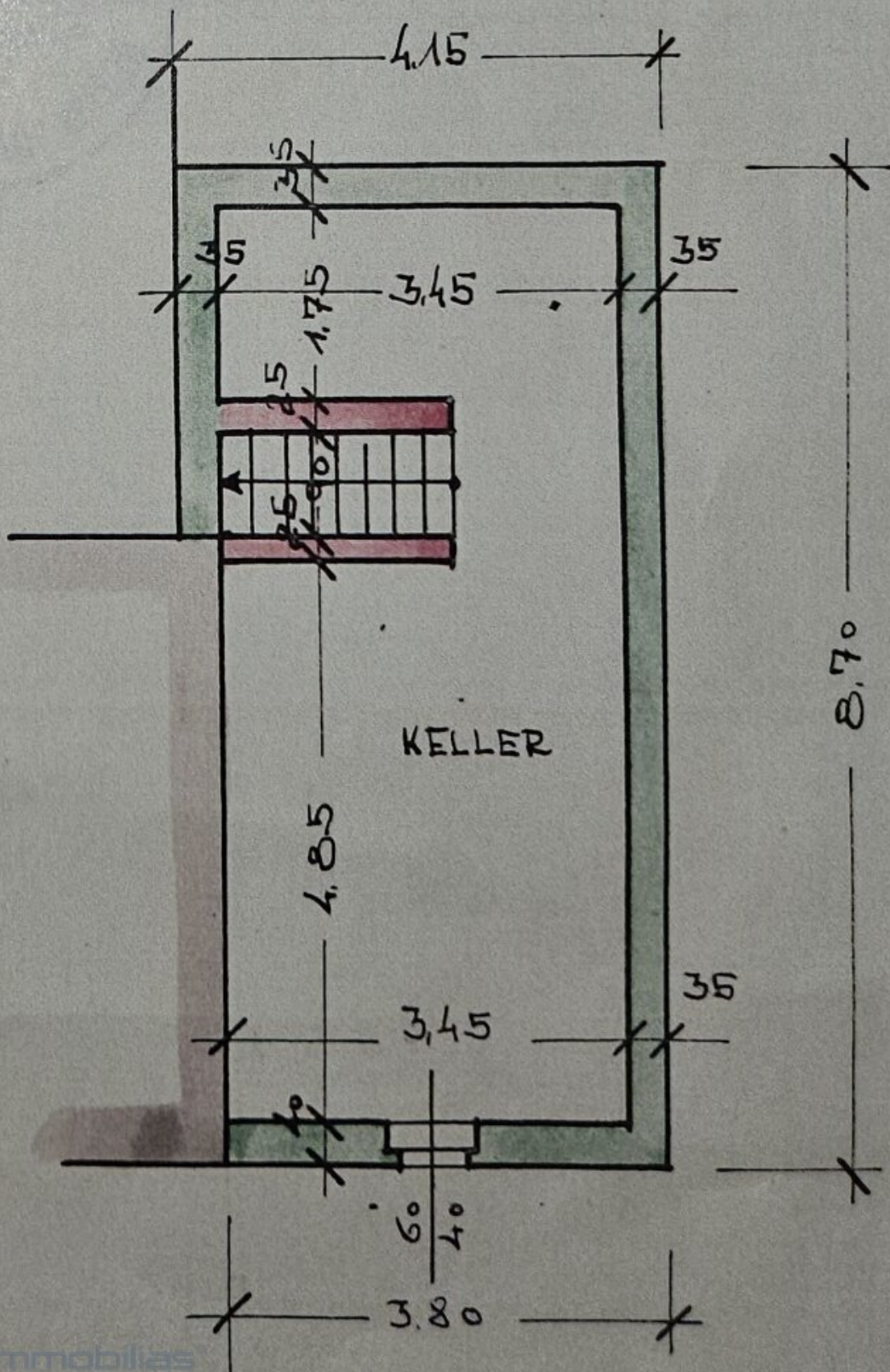




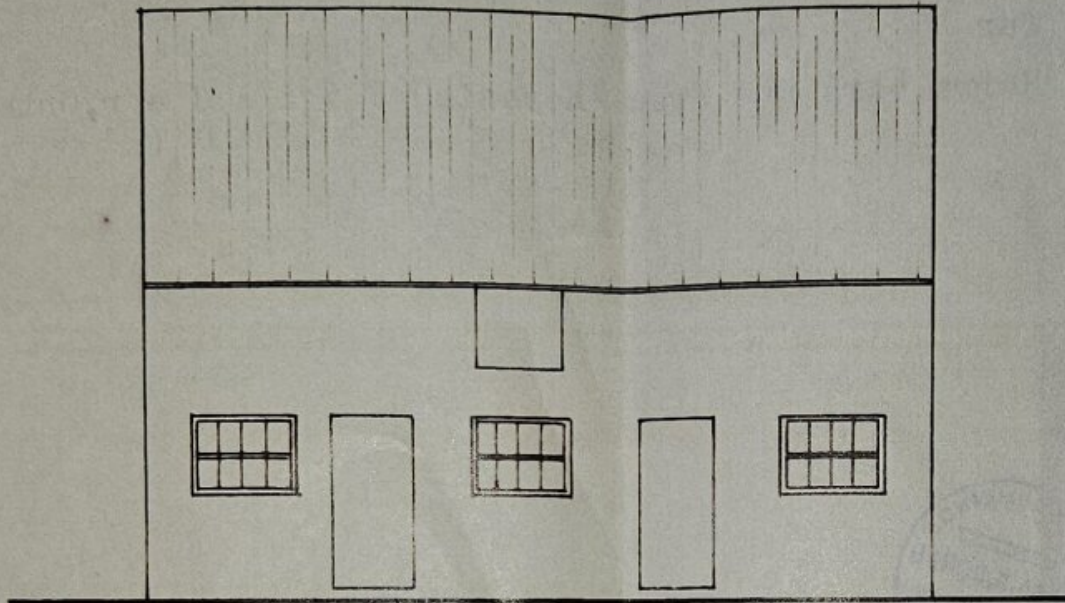




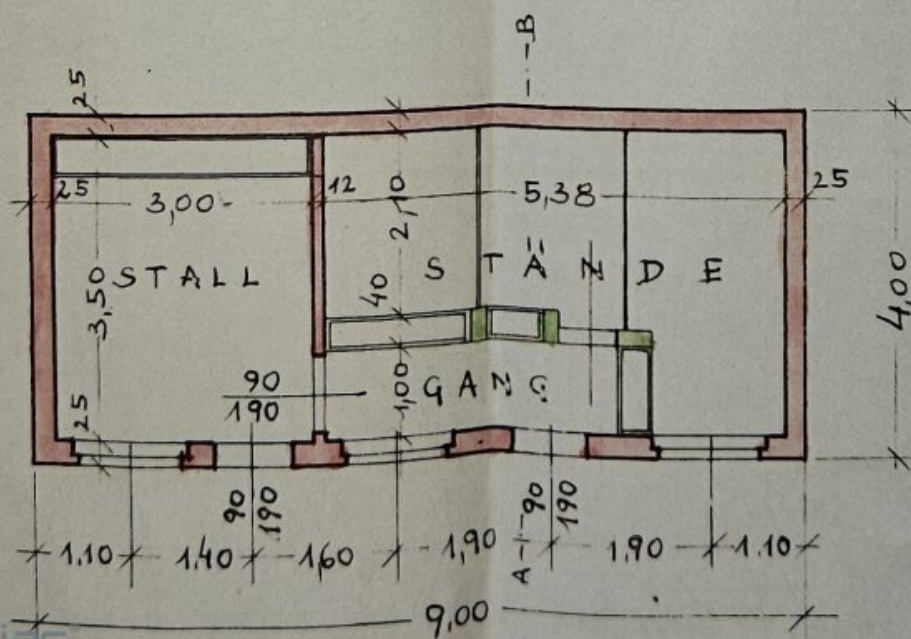
KELLER



ANSICHT



GRUNDRISS



Objektbeschreibung

Ergreifen Sie die Chance dieses Liegenschaft in beneidenswerter Grünruhelage näher kennen zu lernen.

Das teilrenovierte Einfamilienhaus besticht durch seine ruhige Lage und den großzügigen Garten, der zum Entspannen und Toben einlädt. Mit einer Gesamtfläche von ca 100m² bietet es ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnträume, aufgeteilt auf 4 Zimmer. Der Teilkeller, in dem auch die Hauswasserpumpe steht, kann als Erdkeller genutzt werden.

Raumaufteilung:

Vorzimmer

Wohnzimmer

3 Schlafzimmer

Küche mit Essbereich und Abgang in den Kellerbereich

Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

extra WC

Im Anhang finden Sie den Plan des Wohngebäudes, des Kellers und des Nebengebäudes, welches aktuell schon für den weiteren Ausbau vorbereitet ist.

Flächenwidmung:

BKL: I und II

g

60%

Ausstattung:

neuwertige Küche mit allen gängigen Geräten, Parkettböden/ Fliesen, Hausbrunnen

Einkauf

In der Nähe des Hauses gibt es Einkaufsmöglichkeiten, die den Bewohnern eine bequeme Versorgung mit allen notwendigen Gütern und Dienstleistungen ermöglichen:

- weitere Supermärkte, sowie DM und BIPA sind in den umliegenden Ortschaften zu finden
- Das Donauzentrum und das G3 Shopping Resort bieten eine Vielzahl von Geschäften, darunter Bekleidungsgeschäfte, Elektronikläden, Restaurants und Cafés.
- Wochenmärkte bieten frische Lebensmittel, regionale Produkte und Blumen.
- Fachgeschäfte, darunter Bäckereien, Fleischereien, Feinkostläden und Weinhandlungen.

Verkehr

Die Liegenschaft ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden

- Bus: Es gibt Busverbindungen, die das Haus mit umliegenden Orten und dem örtlichen Bahnhof verbinden.
- Zug: Der Bahnhof Orth/Donau bietet Zugverbindungen zu verschiedenen Zielen in der Region und darüber hinaus.

Schulen/ Kindergarten

- Es gibt einen Gemeindekindergarten vor Ort.
- Volksschule: Die Volksschule Orth an der Donau bietet Grundschulbildung für Kinder in der Umgebung.
- Neue Mittelschule mit AHS Zweig

Lage

Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre idyllische Lage am Ufer der Donau aus und bietet eine malerische Umgebung mit viel Grün und Natur.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten, was eine angenehme und familiäre Atmosphäre schafft.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Einige Highlights:

- Donau: Das Haus liegt nur wenige Gehminuten von der Donau entfernt. Die Donau bietet Möglichkeiten zum Spaziergehen, Radfahren und Entspannen in der Natur.
- Der beeindruckende Nationalpark Donau-Auen: Hier können Sie die einzigartige Flora und Fauna der Auenlandschaft erkunden und verschiedene Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Vogelbeobachtung und Bootsfahrten genießen.
- Weinregion: Die Umgebung ist bekannt für ihre Weinproduktion. Es gibt mehrere Weingüter und Buschenschanken, wo Sie lokale Weine verkosten und die Kultur des Weinbaus erleben können.
- viele gut ausgebaute Rad- und Wanderwege, die es Ihnen ermöglichen, die schöne Landschaft zu erkunden und aktive Freizeitaktivitäten zu genießen.
- Das Zentrum bietet eine Auswahl an Geschäften, Restaurants und Cafés, in denen Sie lokale Spezialitäten und internationale Küche genießen können.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen!

Für alle weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Andrea Höferstock

T: 0699/1 4444 700

E: office@immobilias.at

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage www.immobilias.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.

Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/ Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises

zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!

(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz)

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <500m

Arzt <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <4.000m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Post <500m

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap