

## **Wohnen mit Herz: Landhaus mit Bilderbuchgarten im südlichen Waldviertel**



**Objektnummer: 1519/106**

**Eine Immobilie von Immo Auer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                          |
|--------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Bauernhaus                        |
| <b>Land:</b>             | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3623 Reichpolds                          |
| <b>Baujahr:</b>          | 1923                                     |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 86,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 176,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                                        |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                        |
| <b>WC:</b>               | 1                                        |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                                        |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>G</b> 281,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 149.600,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Auer**

Immo Auer  
Leisergasse 16  
3495 Rohrendorf bei Krems

T +43 676 355 1040





# Objektbeschreibung

## Wohnen im Grünen – Einfamilienhaus mit Garten, Garage & Biotop

Dieses gepflegte Haus in ruhiger Lage von Reichpolds bietet 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer, eine Werkstatt, Garage, Scheune und einen idyllischen Garten mit Biotop.

Ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende mit Platzbedarf und Liebe zur Natur.

### Highlights:

- 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 76 m<sup>2</sup> Nebenräume:
- Werkstatt, Lagerlächen und ca. 50 m<sup>2</sup> Garage mit Scheune
- Gepfleger Garten mit Biotop
- Ruhige Lage mit guter Anbindung
- **Dachboden ausbaubar!**

### Lage:

Südliches Waldviertel: zwischen Krems und Zwettl, Nähe **Wachau** und **Lebensresort Ottenschlag** .

Einkauf, Schule, Kindergarten und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <4.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <4.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <4.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap