

**Bieterverfahren: Einmalige Gelegenheit - Charmantes  
Landhaus - Nahe St. Pölten**



**Objektnummer: 5516/550**

**Eine Immobilie von BestInvest Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3231 St. Margarethen an der Sierning
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	119,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	168,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 434,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,65
<b>Kaufpreis:</b>	247.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	31,00 €
<b>Heizkosten:</b>	257,00 €
<b>USt.:</b>	60,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Teuschler Wien / BG LD / NÖ**

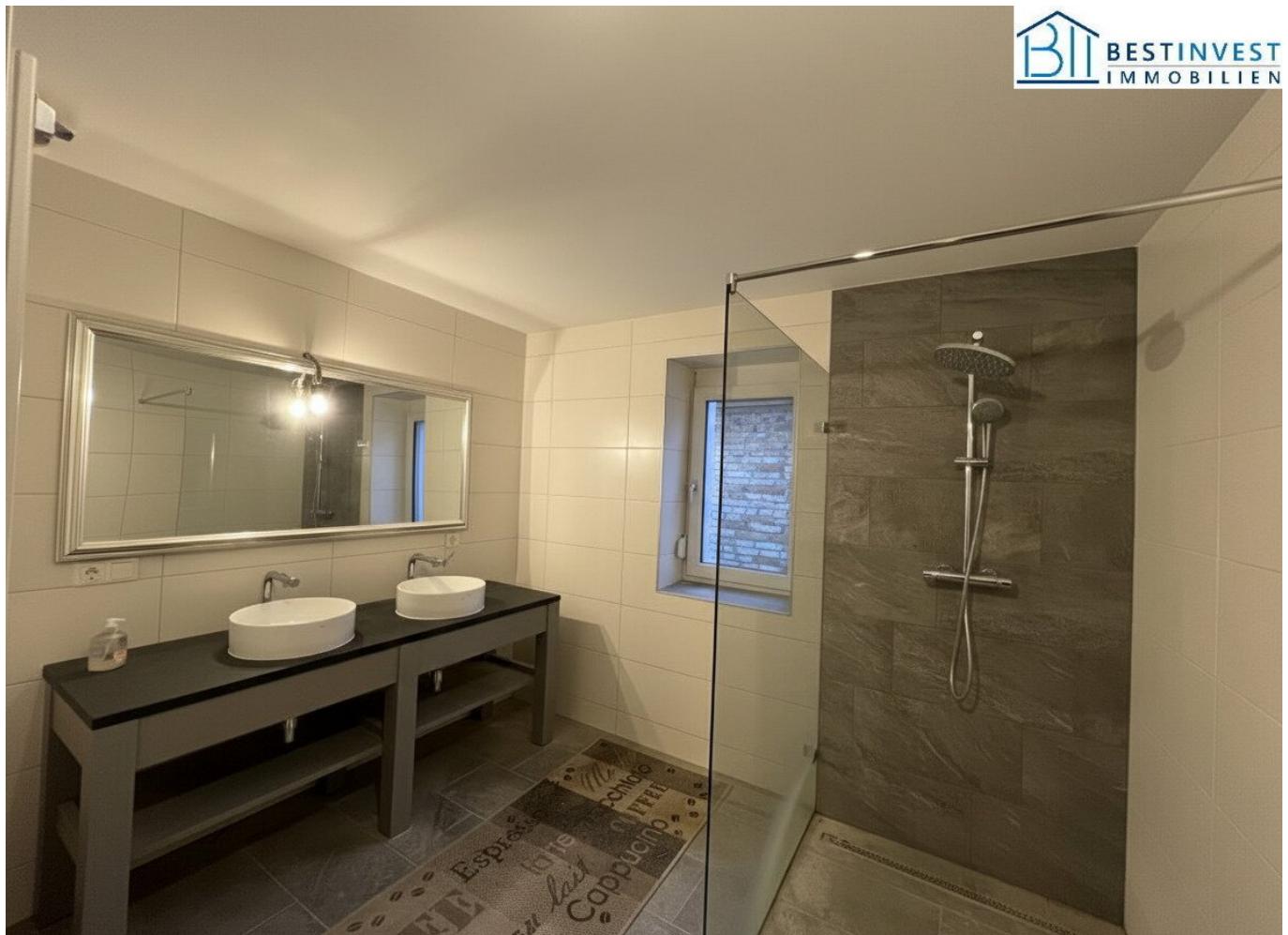
BestInvest Immobilien  
Riegelgasse 25  
8010 Graz

H +43 676 70 90 280





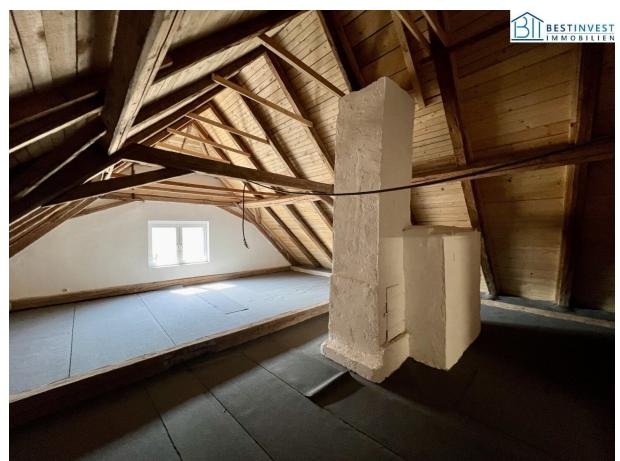




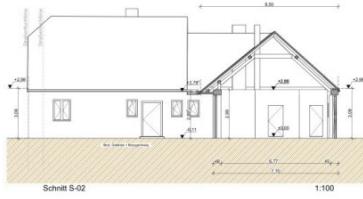
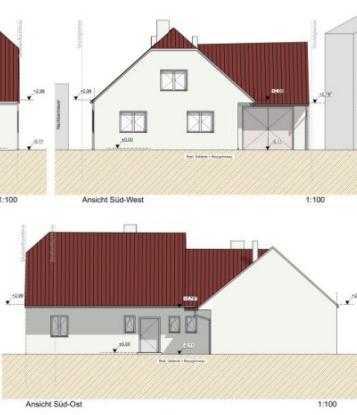
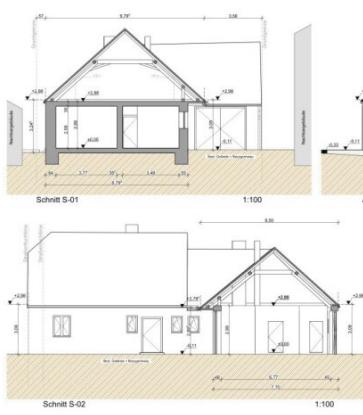
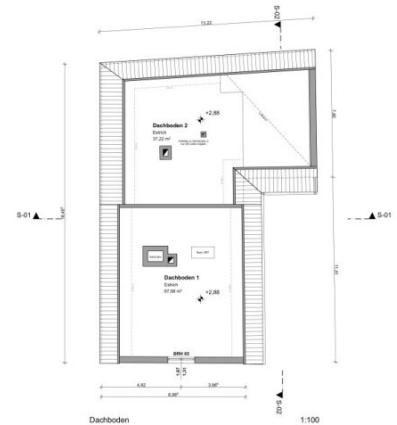
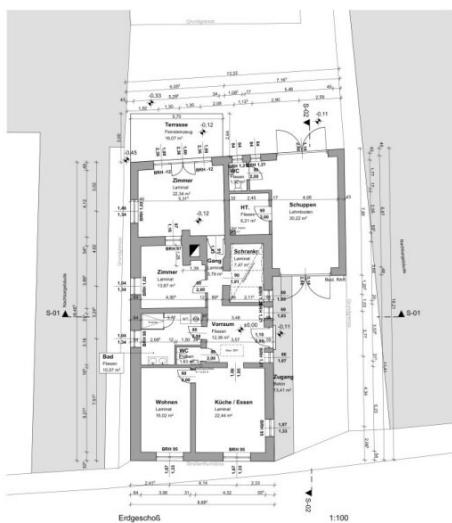




**BESTINVEST**  
IMMOBILIEN







BESTANDSPLAN	
BAUVERHABEN: Einfamilienhaus	
GST.NR.: 511	EZ.: 21
KG. St. Margarethen an der Sierning	
AMTLICHE GENEHMIGUNGSGEWERKE:	
BAUWERBER:	
BAUFÜHRER:	
GRUNDEIGENTÜMER: ProfitPlus Konzept GmbH	Billenhofstraße 42/101 1190 Wien
PLANVERFASSER:	
PLANINHALT: Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Lageplan	PLANNUMMER: 2019-3221-10
MASSSTAB: 1:100, 1:500	DATUM: 06.09.2019

# Objektbeschreibung

**Dieses Objekt wird im Bieterverfahren angeboten. Die Angebote werden bis 30.12.2025 entgegengenommen.**

**Das Bieterverfahren startet bei einem Mindestpreis von € 247.700,00.**

Dieses Landhaus wurde mit viel Liebe zum Detail und hinsichtlich seiner Räumlichkeiten optimal geplant. Es garantiert Ihnen einen Wohnkomfort mit absoluter Wohlfühlfaktor.

Das Wohnhaus ist ein ebenerdiger, charmanter Altbau in Massivbauweise.

Es wurde **2025** Generalsaniert, hat eine Wohnfläche von **ca. 119 m<sup>2</sup>**, und befindet sich auf einem Eigengrund von **415 m<sup>2</sup>**.

Eine Wohnnutzfläche von **ca. 150 m<sup>2</sup>** teilt sich komfortabel auf einer Ebene auf und wird mittels **Fernwärme beheizt**.

Zum Eingangsbereich, einer großzügigen Küche, Design-Badezimmer und WC verfügt das Objekt über drei weitere Zimmer plus einen Schrankraum.

Vom Wohnzimmer (offene Decke) aus gelangt man über eine Terrasse in den Garten, die schöne Stunden im Freien versprechen.

Zur Ausstattung der Böden im Eingangsbereich, Schlafzimmer und Wohnzimmer steht auf Ihre **individuellen Bedürfnisse** und **Vorlieben** ein großes Kontingent **Eigenplanung** zur Verfügung - **wo Sie Ihre persönliche Note setzen können**.

Die großzügige Garage (ca. 30 m<sup>2</sup> mit zusätzlichem Ausgang in den Garten) bietet zudem Schutz für Ihr Auto vor Wind und Wetter.

Das auf Wunsch ausbaubare Dachgeschoss (**ca. 100 m<sup>2</sup>** potentielle Wohnfläche) erlaubt es Ihnen flexibel auf den jeweiligen Flächenbedarf zu reagieren.

Zum Ausbau des **Dachgeschosses** ist alles vorbereitet, **alle Anschlüsse sind vorhanden**.

## Raumaufteilung :

- großzügige Küche

- Bad mit Dusche, Anschluss für die Waschmaschine und Tageslichtfenster
- 2 Zimmer
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und Garten
- Eingangsbereich & zentraler Flurbereich
- 1/2 Zimmer - begehbarer Schrank oder Abstellraum
- Technikraum
- Garage - ca. 30 m<sup>2</sup>
- Terrasse - ca. 20 m<sup>2</sup>

### **Ausführung:**

- Komfortable Zentralheizung mittels Fernwärme
- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung mit Insektenschutzgitter
- Außenrolllos mechanisch - bei Flügeltüre elektrisch
- Betonierte Zufahrt + Parkmöglichkeit
- Gartenterrasse und Außenwasseranschluss
- Garage für 1 PKW - ca. 30 m<sup>2</sup>

## **Erklärung:**

### **Das Bieterverfahren ist weder eine Auktion noch eine Versteigerung!**

Wenn Ihnen die Liegenschaft gefällt, obliegt es an Ihnen ein Angebot abzugeben. **Sie bestimmen, welches Gebot Sie abgeben.**

### **Über die Annahme von Kaufanboten entscheidet ausschließlich der Verkäufer!**

**Angebote werden bis 30.12.2025** entgegengenommen. Die Bietenden werden über die Höhe des Höchstgebotes informiert und haben die Möglichkeit dieses bis zum Ende der 2. Gebotsfrist zu überbieten.

Am Ende des Bieterverfahrens steht die Einigung zwischen Interessenten und Verkäufer, die ihren Abschluss mit einem herkömmlichen Immobilienkaufvertrag bei einem Notar findet.

Das Bieterverfahren bietet eine partnerschaftliche Methode die Immobilie für beide Seiten zu den besten Bedingungen abzuwickeln, der Käufer kauft zum aktuellen Marktwert.

Die Maklerprovision (3% + 20% USt) errechnet sich vom tatsächlichen Kaufpreis.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

**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 bis zu 14 Tage vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <4.500m

Klinik <9.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <4.500m

Schule <4.000m

Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap