

Charmantes Landhaus - Nahe St. Pölten



Objektnummer: 5516/550

Eine Immobilie von BestInvest Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

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

Ihr Ansprechpartner

Christian Domnanovich

BestInvest Immobilien
Riegelgasse 25
8010 Graz

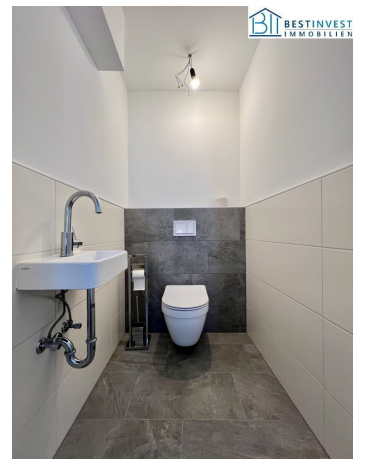
H +43 664 24 777 24

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





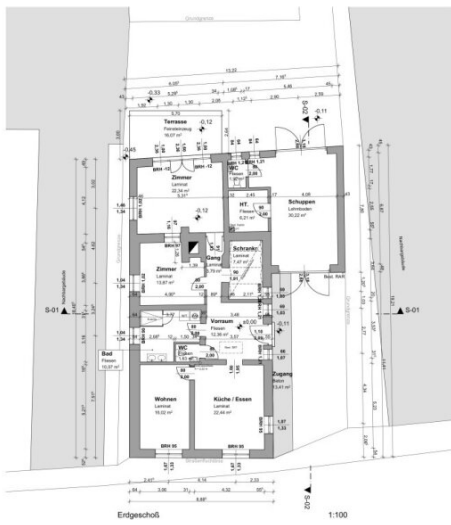




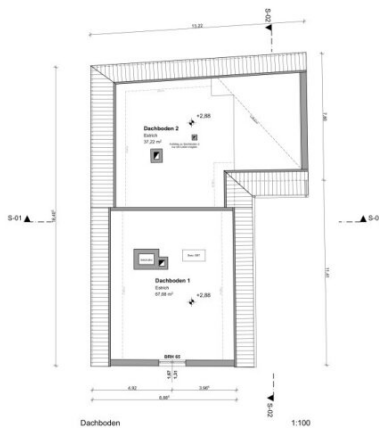








Erdgeschoss 1:100



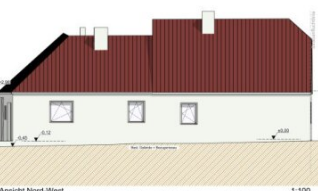
Dachboden 1:100



LEGENDE:
 ■ Bestand
 ◆ Technische Grundrisse
 □ Höhenrisse Schnitte und Ansichten
 Bestehender Geländeverlauf + Bebauungslinie



Schnitt S-01 1:100



Ansicht Nord-West 1:100



Ansicht Süd-West 1:100



Schnitt S-02 1:100



Ansicht Nord-Ost 1:100



Ansicht Süd-Ost 1:100

Parie: A B C D	
BESTANDSPAN	
BAUVORHABEN: Einfamilienhaus	
GST.NR.: 511	EZ. 21 KG. St. Margarethen an der Stering
AMTLICHE GENEHMIGUNGSVERMERKE:	
BAUWERBER:	
BAUFÜHRER:	
GRUNDEIGENTUMER: ProfilPlus Konzept GmbH Blümelstraße 42/15/1 1190 Wien	
PLANVERFASSER:	
PLANNHALT: Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Lageplan	PLANNUMMER: 2019-2021-18
MASSSTAB: 1:100, 1:500	DATE: 06.09.2019

Objektbeschreibung

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 m²**, und befindet sich auf einem Eigengrund von **415 m²**.

Eine Wohnnutzfläche von **ca. 150 m²** 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 m² mit zusätzlichem Ausgang in den Garten) bietet zudem Schutz für Ihr Auto vor Wind und Wetter.

Das auf Wunsch ausbaubare Dachgeschoss (**ca. 100 m²** 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 m²
- Terrasse - ca. 20 m²

Ausführung:

- Komfortable Zentralheizung mittels Fernwärme
- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung mit Insektenschutzgitter
- Außenrollos mechanisch - bei Flügeltüre elektrisch
- Betonierte Zufahrt + Parkmöglichkeit
- Gartenterrasse und Außenwasseranschluss
- Garage für 1 PKW - ca. 30 m²

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