

**EINFAMILIENHAUS in IDYLLISCHER RUHELAGE mit  
schönem Eigengrund - Nähe St. Pölten!**



Einfamilienhaus im Grünen

**Objektnummer: 6286/2261**

**Eine Immobilie von PURE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3144 Wald
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	182,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 144,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,63
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Schlachter**

PURE IMMOBILIEN GMBH  
Hauptstraße 4  
2351 Wiener Neudorf







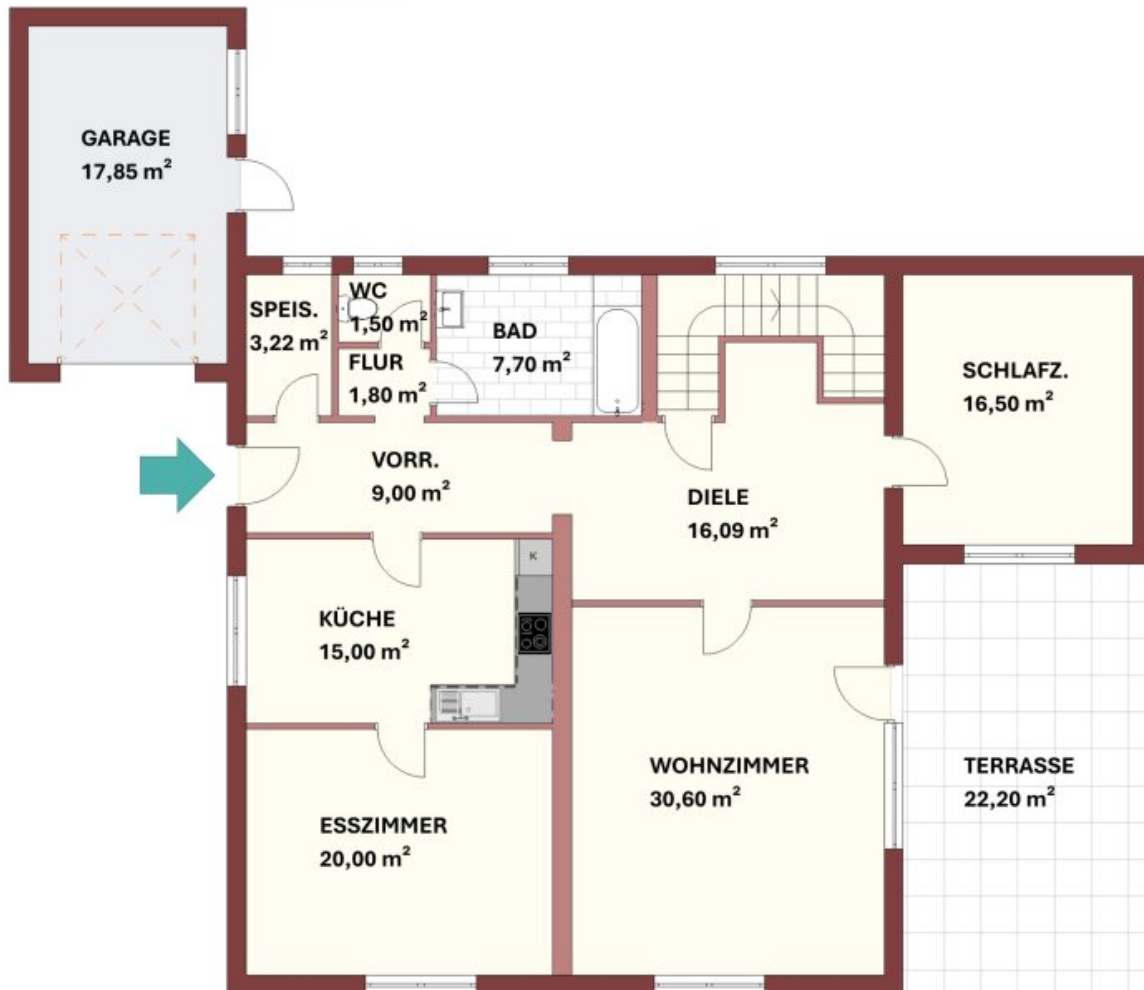




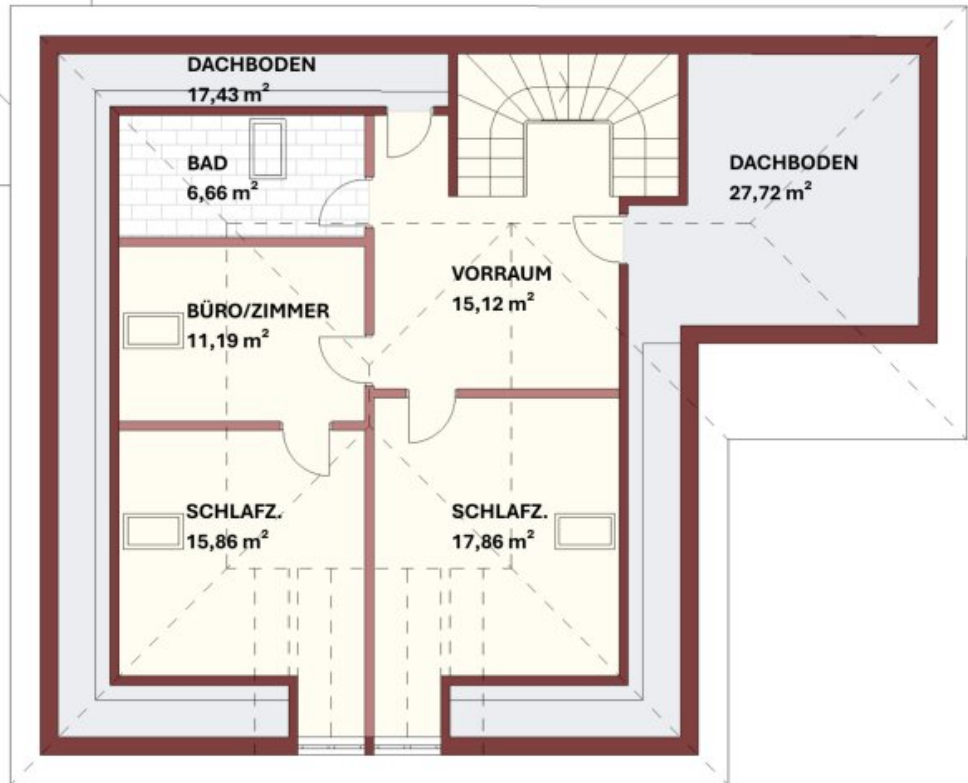
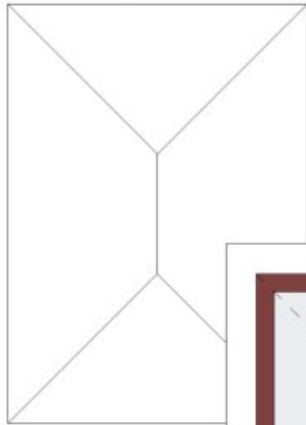




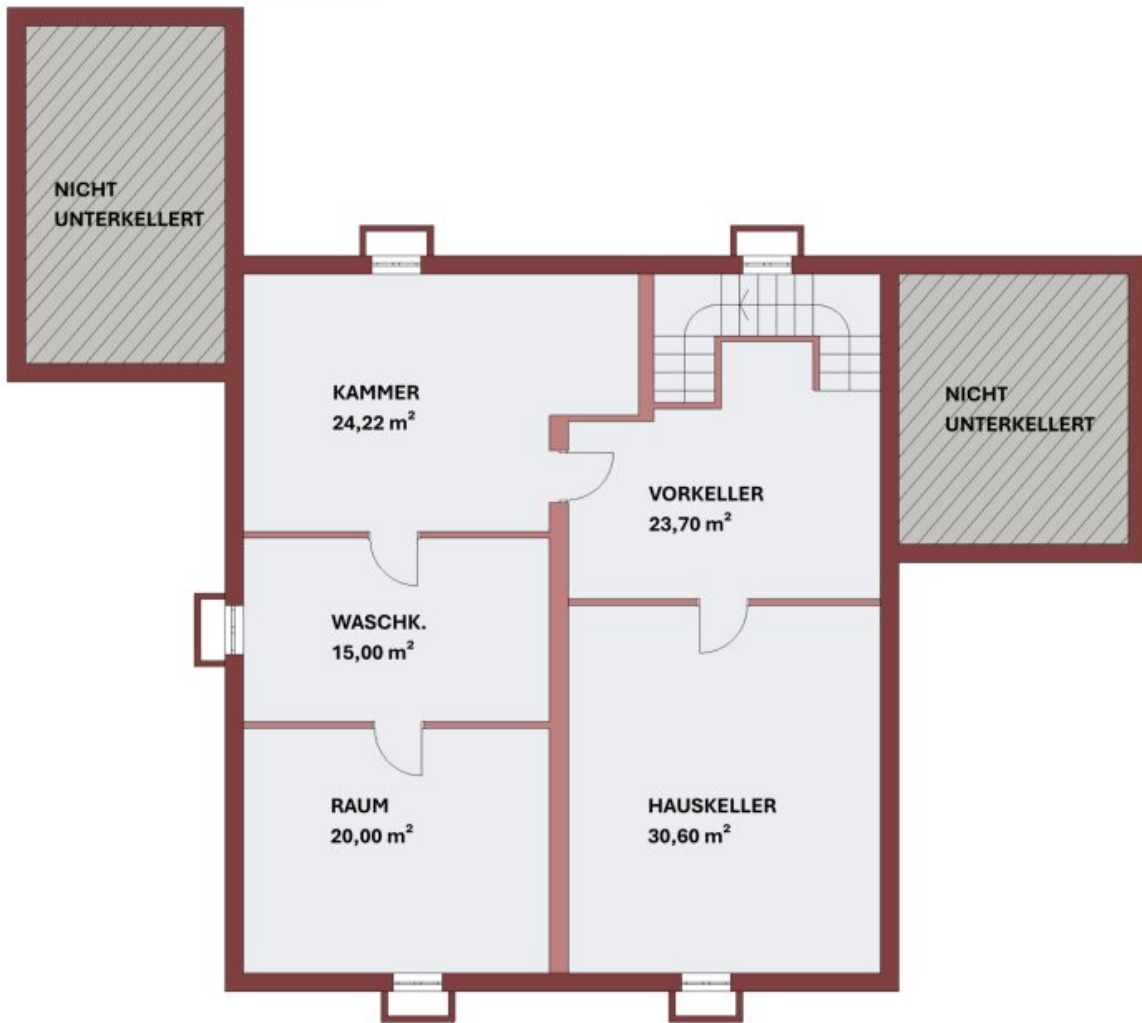




EG



OG



KG

## Objektbeschreibung

Eingebettet in ein **idyllisches Naturparadies** präsentiert sich dieses **hübsche Einfamilienhaus** mit einem charmanten Baustil, einem **soliden Mauerwerk** und einer **äußerst guten Raumaufteilung**. Aus diesem in die Jahre gekommenen (BJ 1975), sanierungsbedürftigen Haus lässt sich mit einem geschickten Händchen ein wahres Schmuckstück machen. Das Raumkonzept erstreckt sich über 3 Ebenen. Beide Wohnetagen verfügen über **gut angelegte Räumlichkeiten**, die allesamt einen herrlichem Blick ins Grüne bieten - und das alles **nur 12 Kilometer von St.Pölten** entfernt.

**Das hervorragende Raumkonzept gliedert sich in:**

### ***ERDGESCHOSS ca. 121m<sup>2</sup>***

Alle Räumlichkeiten sind über das Vorzimmer & eine **geräumige Diele**, die mit einem **hübschen Kachelofen im Salzburger Stil** ausgestattet ist, zentral begehbar. Lediglich das **charmante Esszimmer** mit hübschen Blick ins Grüne, ist über die Küche verbunden. Die **schmucke Küche** ist angenehm groß und bietet zudem genügend Platz für einen **zusätzlichen Essbereich**.

Das Wohnzimmer, mit Ausgang zur **Steinterrasse**, ist angenehm groß und bietet einen herrlichen Blick in die angrenzende Natur. **Ein warmer Fischgrätparkett aus Eiche** sowie ein **Nostalgieofen** im klassischen Kacheldesign sorgen für Behaglichkeit & Wärme.

Praktisch angelegt befindet sich auf dieser Ebene ebenso ein **Gästezimmer/Büro** und ein Bad mit separater Toilette. Dieses ist hell und verfügt über eine Badewanne und ein Waschbecken. Hier findet auch die Waschmaschine ihren Platz.

**Eine gediegene Holzterpette** führt in den 1.Stock:

### ***OBERGESCHOSS: ca. 67m<sup>2</sup>***

**3 angenehm große Schlafzimmer** und ein hübsches Vorzimmer gliedern das Obergeschoß. Alle Schlafräume sind **hell & freundlich** und mit **gemütlichen Holzvertäfelungen** versehen. Hier befinden sich als Bodenbelag Teppichböden, das geräumige Vorzimmer ist jedoch mit einem Holzboden ausgestattet. Davon zentral begehbar sind 2 Schlafräume und das Bad.

Dieses wurde kürzlich saniert, allerdings noch nicht zur Gänze fertiggestellt und kann somit nach eigenem Geschmack gestaltet werden. Es bietet den Platz für eine barrierefreie Walk-In Dusche oder eine Badewanne und ein zusätzliches WC.

### ***KELLER: ca.113 m<sup>2</sup>***

Der Keller bietet aufgrund der Größe **viel Stauraum und Lagerfläche**. Er ist ebenso bestens als Werkstatt oder Bastlerraum geeignet. In einem der Räume ist die **Pelletsheizung mit neuwertigem Wärmespeicher** platziert. Der Lagerraum aus Ziegelmauerwerk für die Hackschnitzel befindet sich unmittelbar daneben. Als besondere Rarität gilt ein **belüfteter Erdkeller** - wie in alten Zeiten, wo Gemüse wie Obst optimal gelagert werden können.

### **AUSSENFLÄCHEN:**

Ein hübscher, geschotteter Weg führt zur Garage und zum Eingang. Dieser schöne Eigengrund ist mit einem Holzzaun eingefriedet und aufgrund der angrenzenden Natur und der Weitläufigkeit nahezu uneinsehbar. Somit ist diese Liegenschaft ideal für Menschen geeignet, die **Ruhe & absolute Privatsphäre** schätzen und genießen wollen.

### **VORTEILE dieser Immobilie im Überblick:**

- + Sehr schönes Grundstück umgeben von herrlicher Natur
- + Massiver Ziegelbau
- + Geräumiges Einfamilienhaus mit äußerst guter Raumaufteilung
- + Kachelofen
- + 5 angenehm große Schlaf bzw. Wohnräume
- + Küche mit Essplatz & separates Speisezimmer
- + Wohnzimmer mit Kachelofen & Zugang Terrasse
- + 2 Bäder & 2 Toiletten
- + Pelletsheizung & neuer Warmwasserspeicher

**FAZIT:** ein schmuckes, jedoch renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Flair in absoluter Grünruhelage & äußerst gutem Raumkonzept - Nähe St. Pölten!

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder eine ausführliche Besichtigung zur Verfügung!

**Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**VERKAUF & BERATUNG**

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: **+43/699 / 17 77 99 11**

E-Mail: office@pure-immobilien.com

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Die Angaben wurden sorgfältig geprüft, dessen ungeachtet kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger, geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst **nach Unterzeichnung eines Kaufanbots und erfolgreichem Abschluss** besteht. Eine Besichtigung der Liegenschaft ist selbstverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos**.

#### **WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <6.500m

Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <6.000m

Geldautomat <6.000m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap