

Teilsaniertes Einfamilienhaus mit großzügigem Nebengebäude



Objektnummer: 960/74433
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3671 Auratsberg
Zustand:	Teil_vollsanziert
Wohnfläche:	174,47 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 181,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	289.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

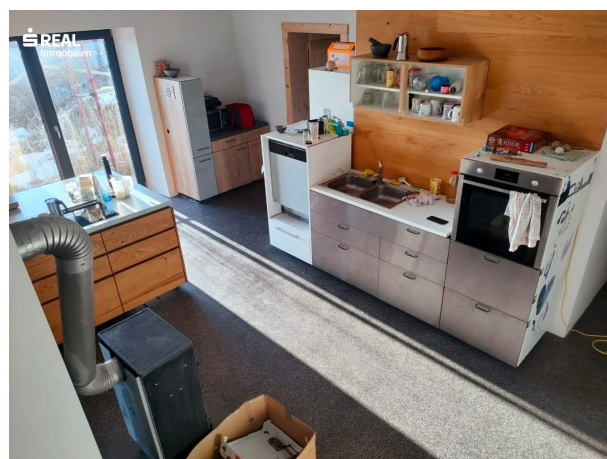
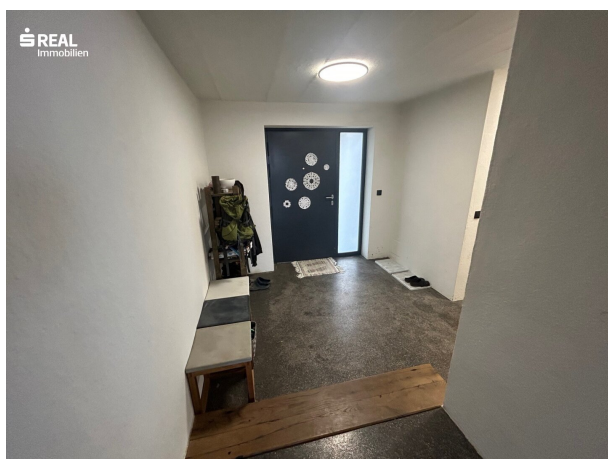


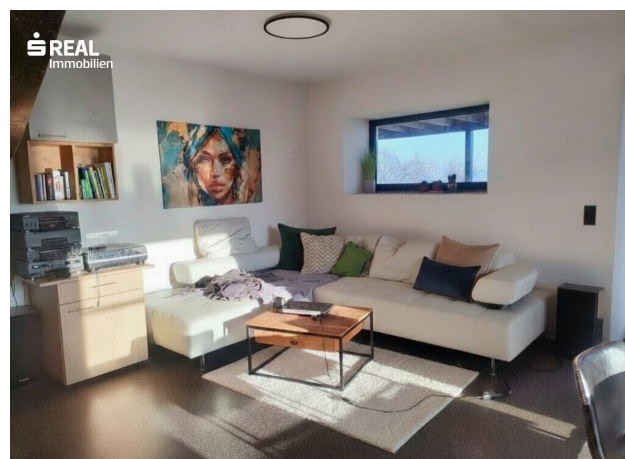
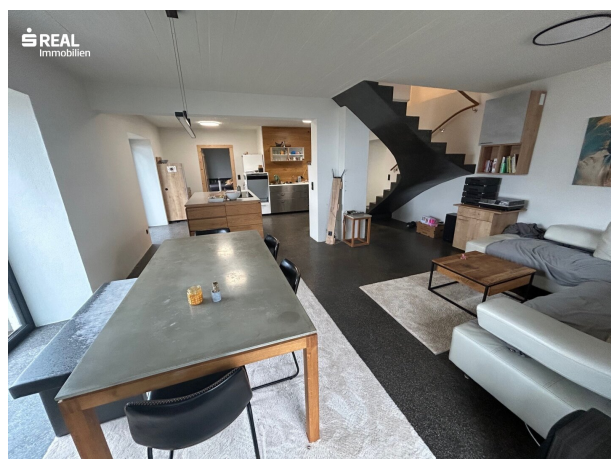
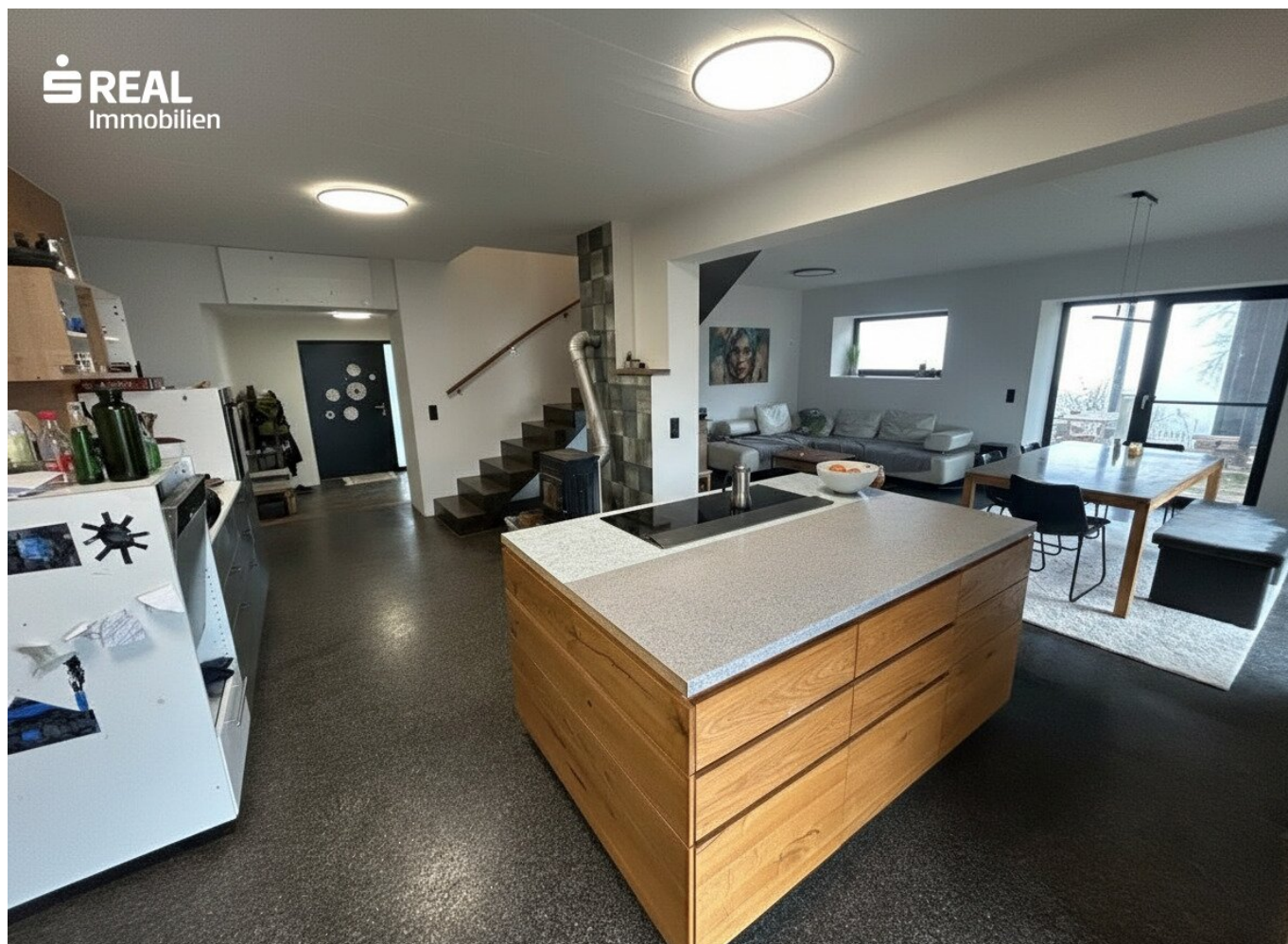
Ing. Andres SCHATZ

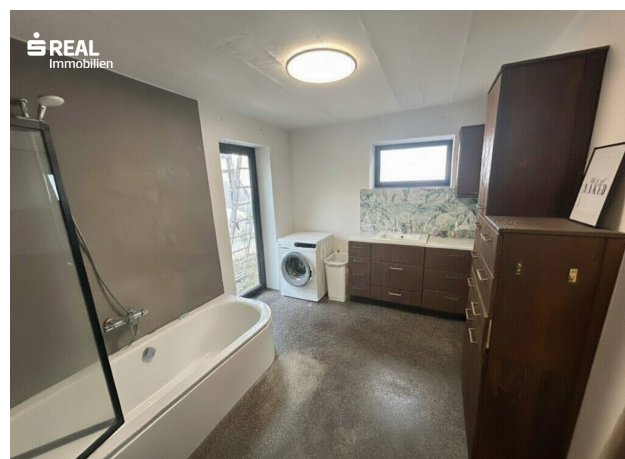
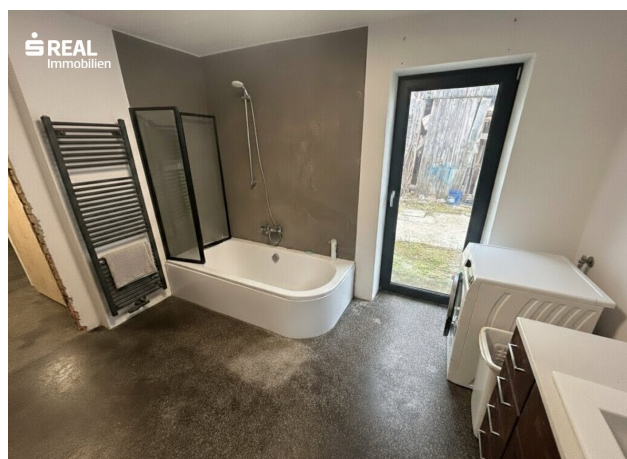
s REAL - Haag
Bahnhofstraße 44/2. Stock
3350 Haag, Niederösterreich

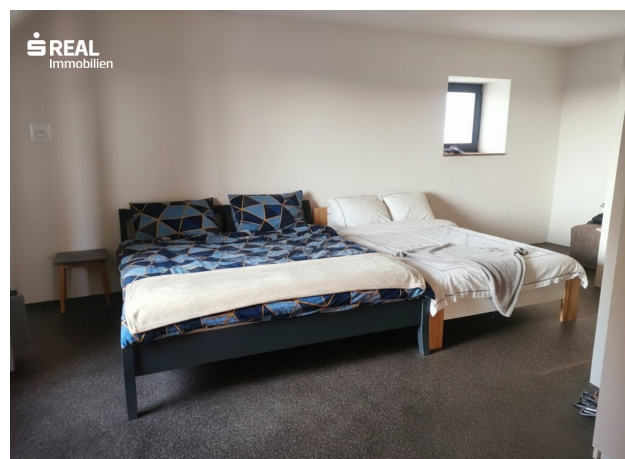
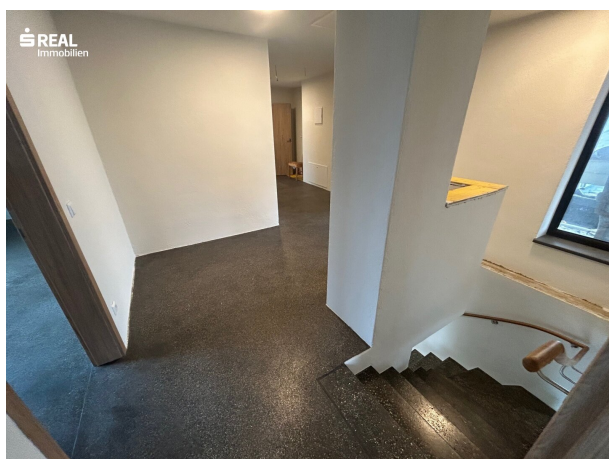
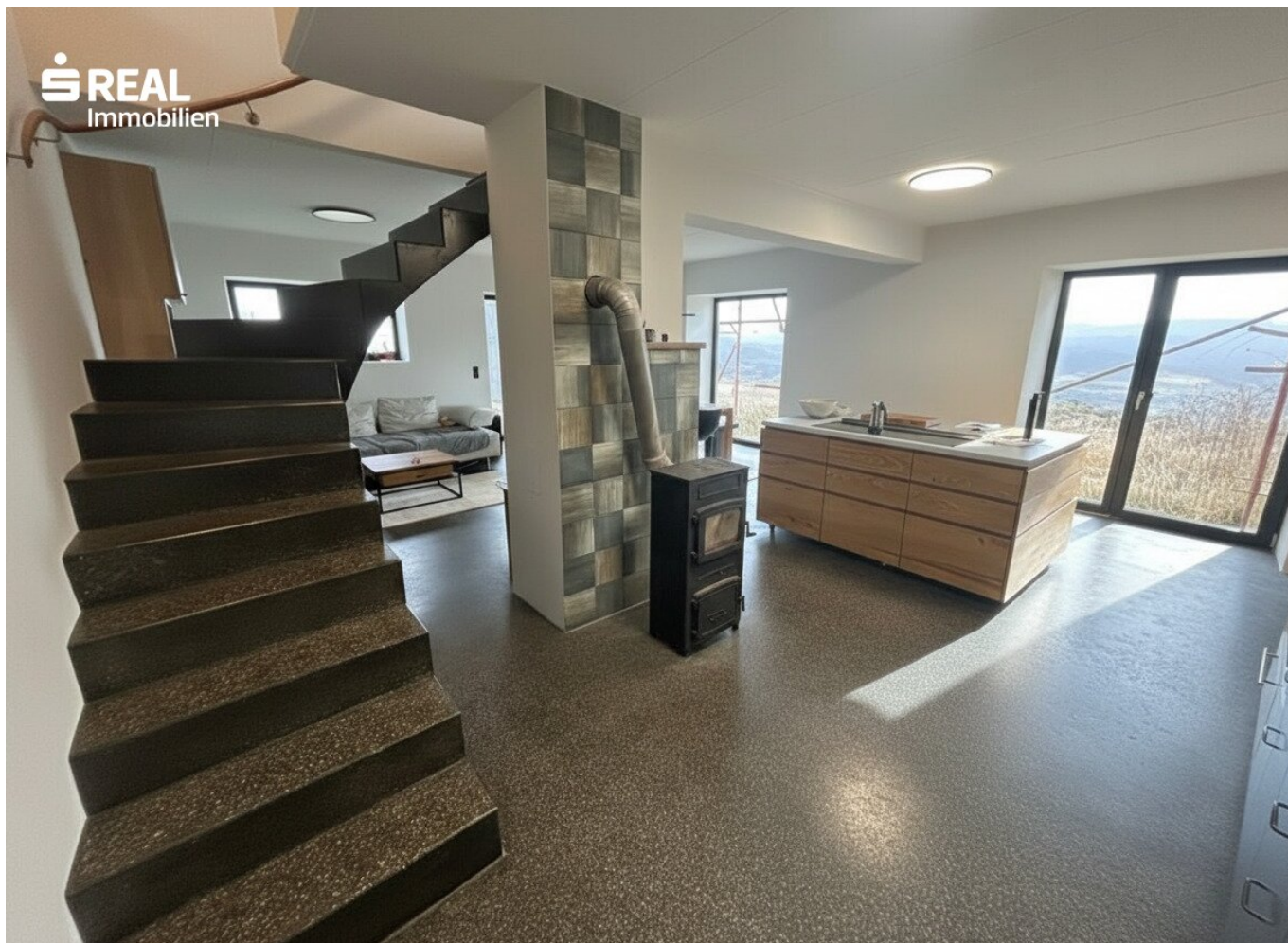
T +43 676 5635992
H +43 676 5635992

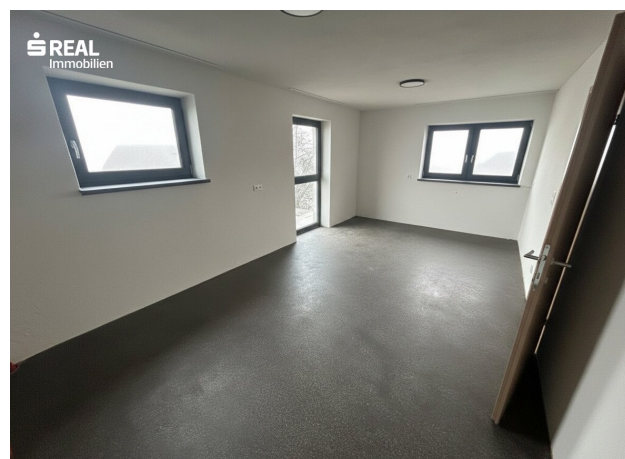
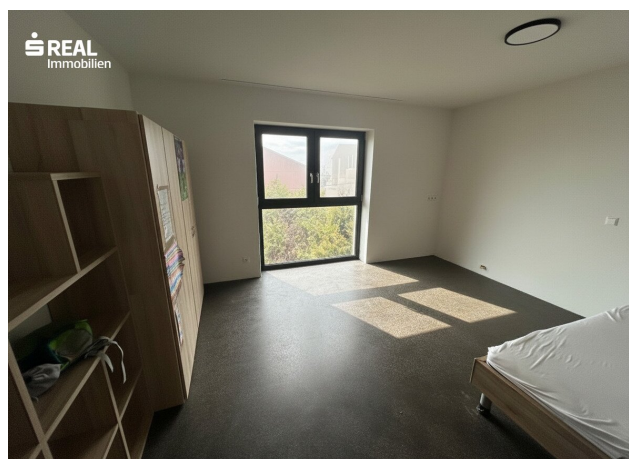
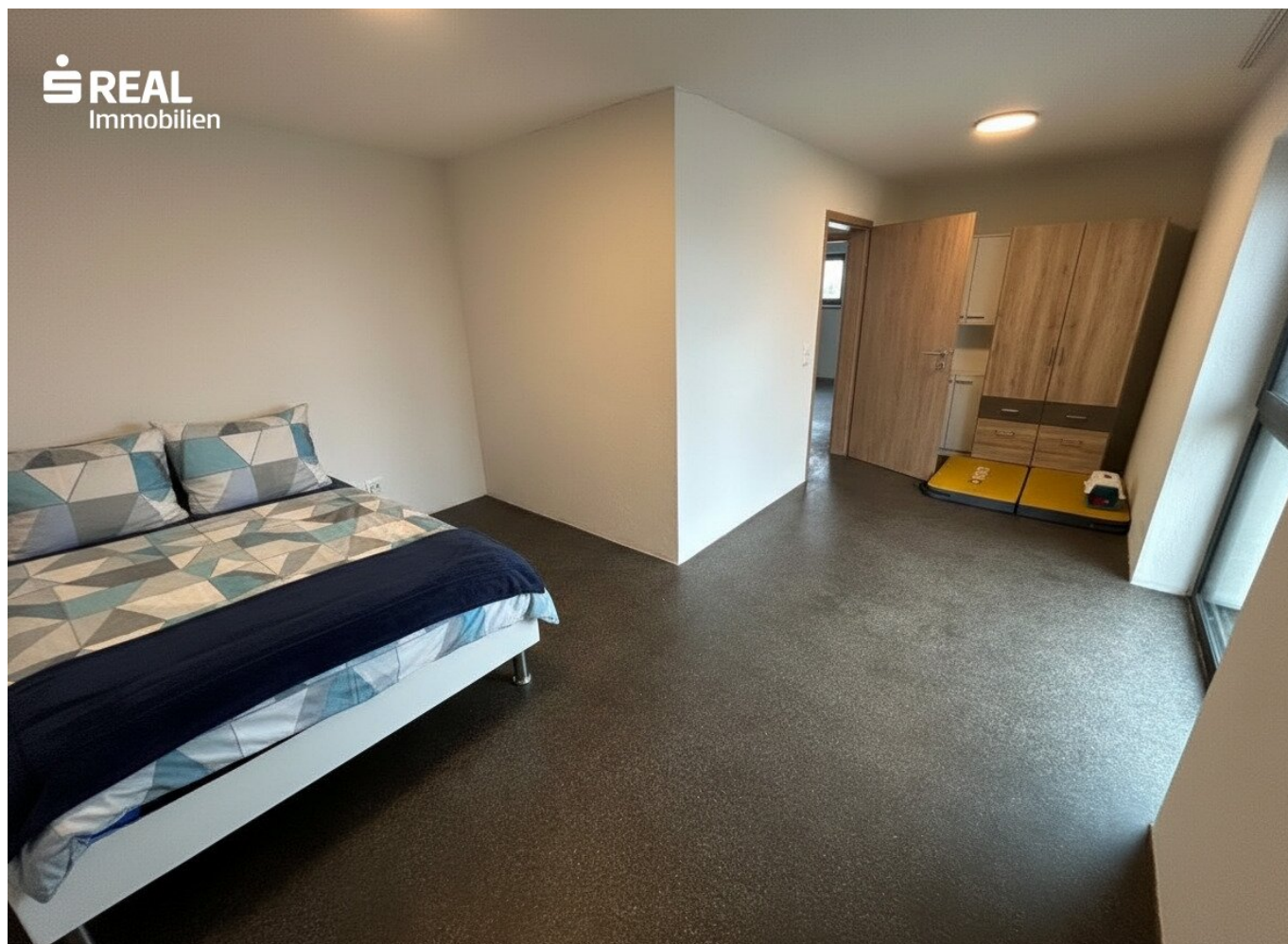




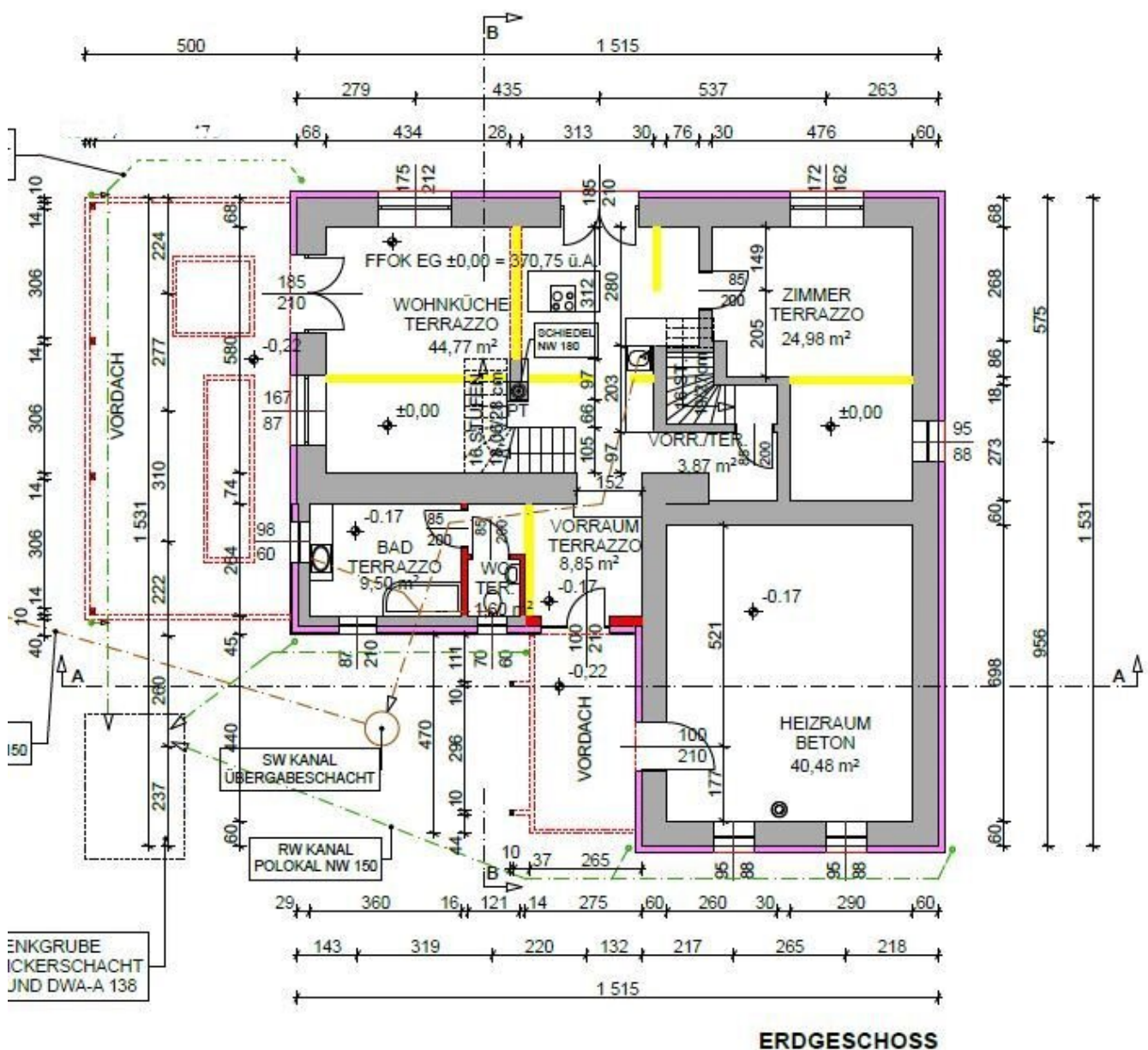


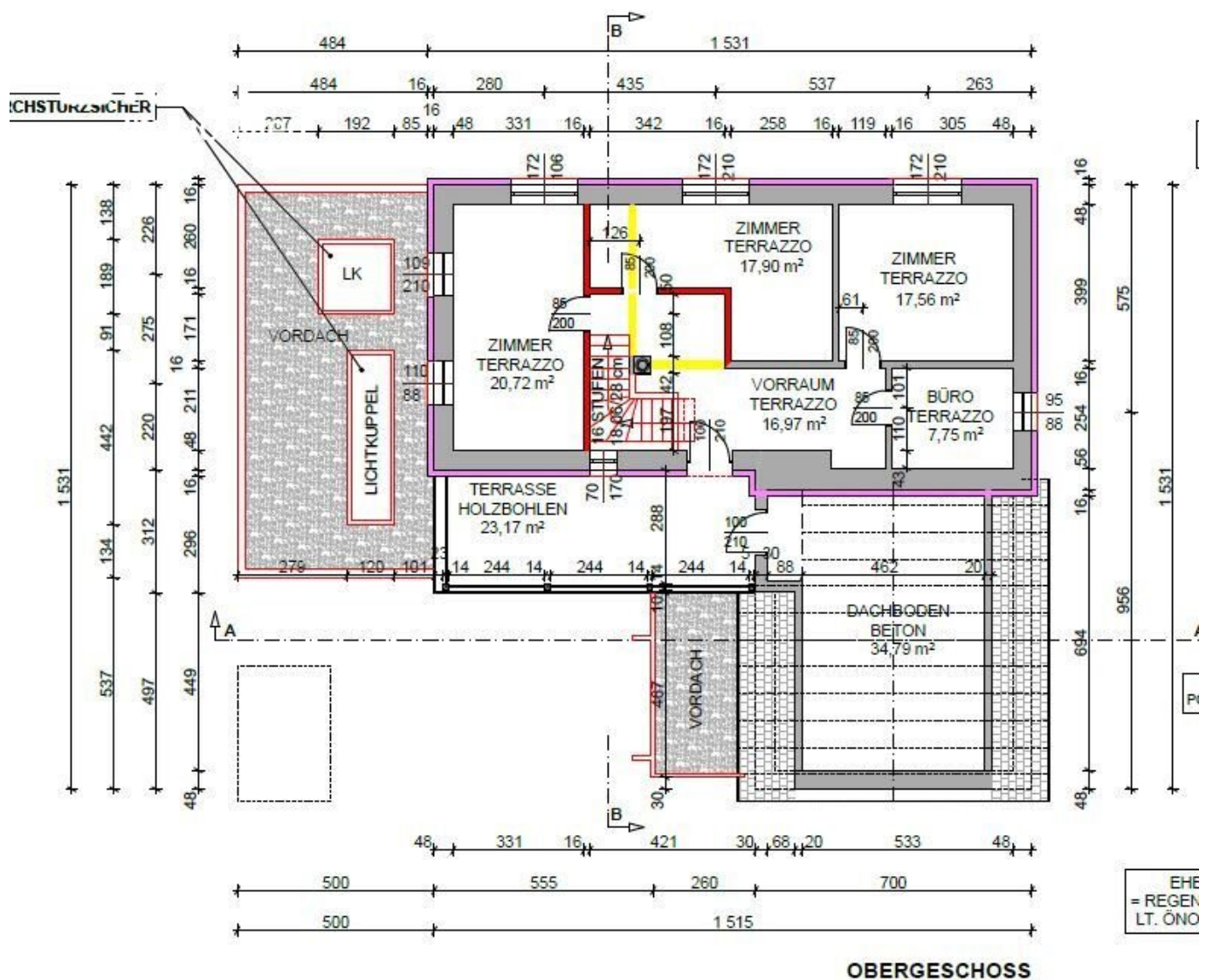


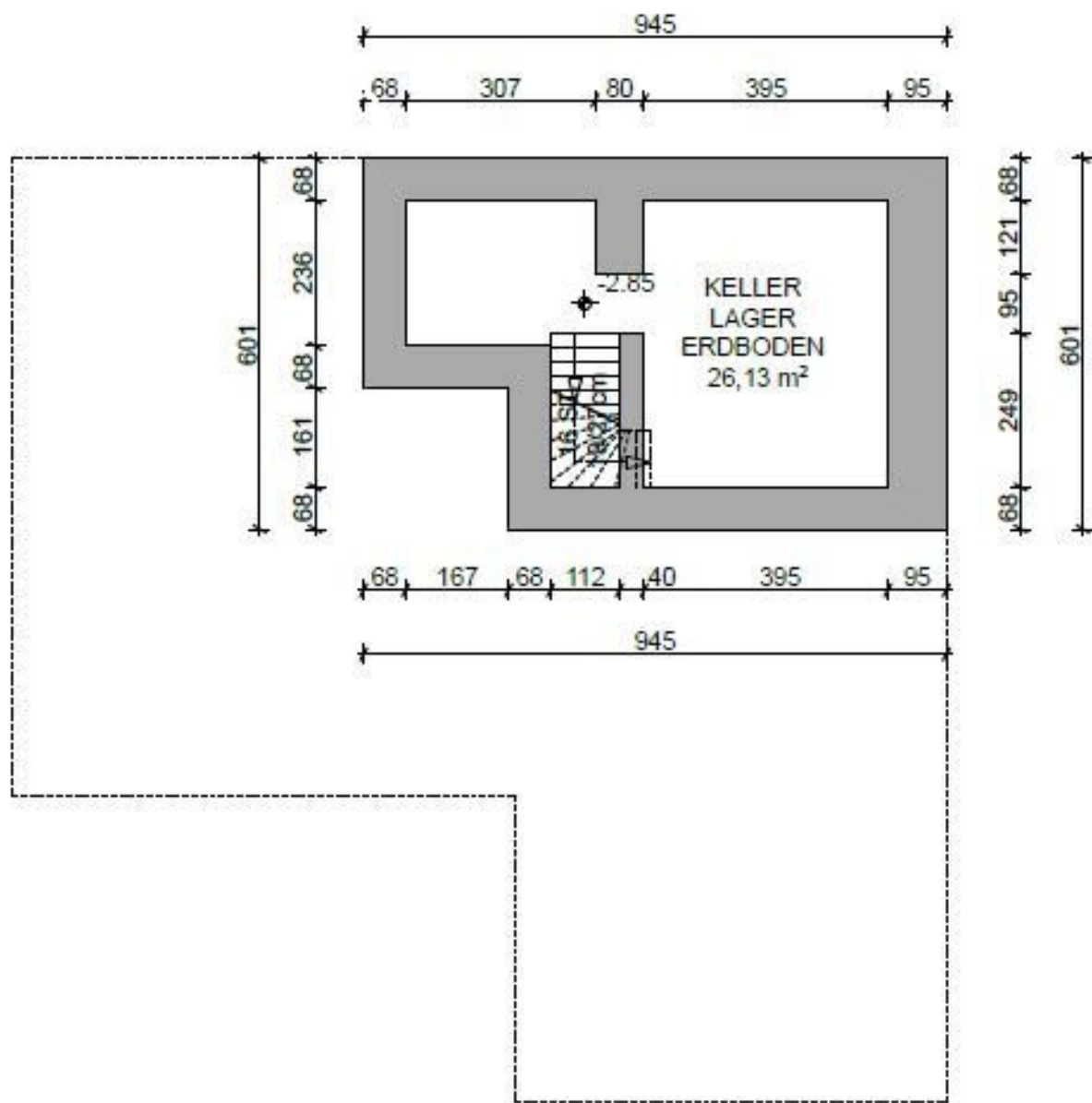












KELLERGECHOSS

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Auratsberg, einer Ortschaft der Gemeinde Marbach an der Donau, und besticht durch seine ruhige Siedlungslage und guten Aussichtslage. Umgeben von sanften Hügeln und üppigen Wäldern bietet es eine perfekte Auszeit vom hektischen Stadtleben.

Mit einer großzügigen Fläche von 174,47 m² und fünf lichtdurchfluteten Zimmern haben Sie ausreichend Platz für Ihre Familie und individuelle Gestaltungsideen. Die teilsanierte Immobilie überzeugt durch ihren zeitlosen Charme, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Hier haben Sie die Möglichkeit Ihre Träume vom Eigenheim zu verwirklichen und Ihre persönlichen Akzente setzen.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss - ca. 93 m²:

- Vorraum
- offene Küche mit Ess-und Wohnbereich und Ausgang zur Terrasse
- Zimmer
- Bad
- WC
- Heizraum (von Außen begehbar)

Obergeschoss - ca. 81 m²:

- Vorraum
- 3 Zimmer



- Büro
- Bad/WC
- Terrasse/Balkon

Im Obergeschoss ist das Bad/WC vorbereitet, die sanitäre Ausstattung wie Waschbecken, Dusche, etc. muss noch installiert werden.

Genießen Sie den Komfort einer Fußbodenheizung, die über eine Kombikesselanlage mit Pellets und Stückholz betrieben wird und für behagliche Wärme sowie ein besonders angenehmes Wohngefühl an kalten Winterabenden sorgt.

Das praktische und großzügige Nebengebäude bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als zusätzlicher Stauraum oder als Werkstatt.

Details:

- Teilsanierung in den letzten 3 Jahren (Fertigstellung Außen, Balkon und Terrasse noch offen)
- Kombiheizung - Pellets und Stückholz
- Teilweise Wandheizung
- Großzügiges Nebengebäude / Werkstatt
- Sehr ruhige Siedlungslage
- Gute Aussichtslage

Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte gibt es im nahegelegenen Marbach an der Donau und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Auratsberg ist nicht nur ein Ort der Ruhe, sondern auch ideal gelegen, um die Vorzüge des ländlichen Lebens mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten zu verbinden.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <5.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Post <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <1.500m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.