

## **Großzügiges Landhaus mit Garten und Nebengebäude**



Hausansicht Nordwest

**Objektnummer: 960/74945**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Art:                          | Haus - Mehrfamilienhaus      |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 3193 St. Aegyd am Neuwalde   |
| Baujahr:                      | 1931                         |
| Zustand:                      | Teil_vollrenovierungsbed     |
| Möbliert:                     | Teil                         |
| Alter:                        | Altbau                       |
| Wohnfläche:                   | 214,00 m²                    |
| Zimmer:                       | 6                            |
| Balkone:                      | 1                            |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 166,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>G</b> 4,81                |
| Kaufpreis:                    | 269.000,00 €                 |
| Provisionsangabe:             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Schwarz**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten

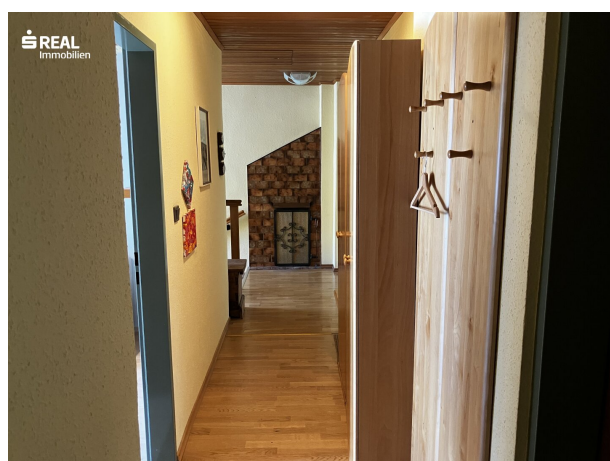
T +43 (0)5 0100 - 26204  
H +43 664 6260267





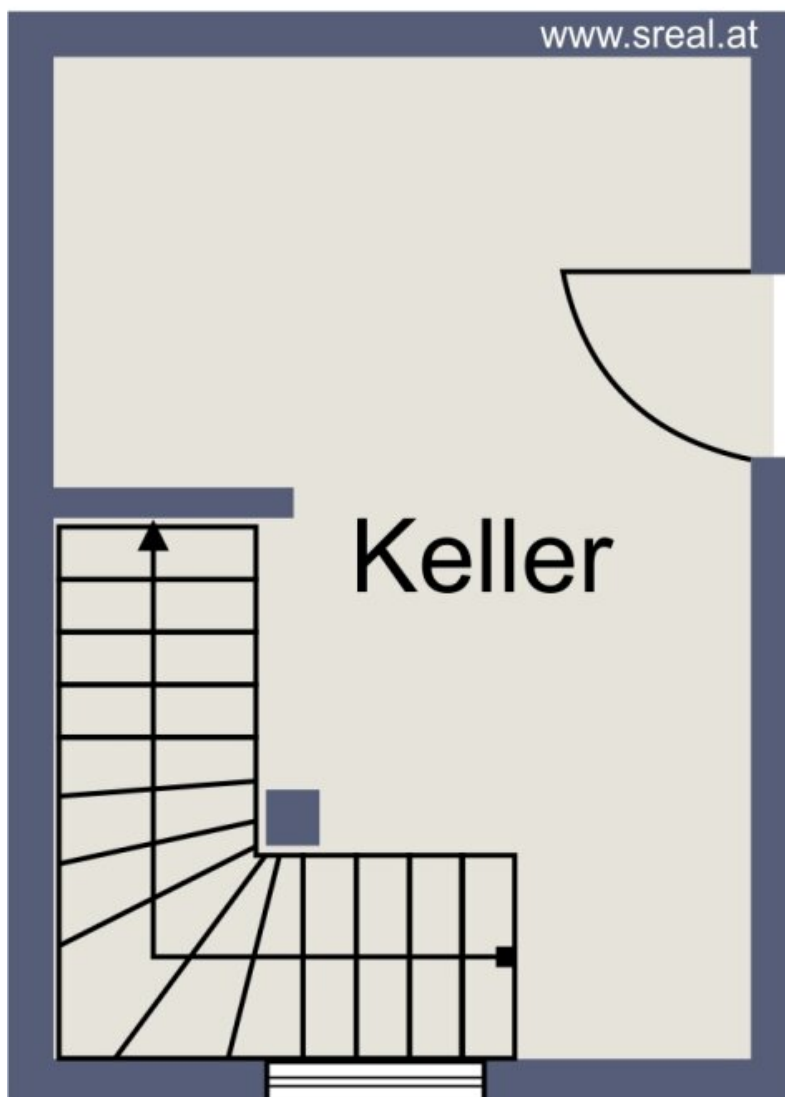




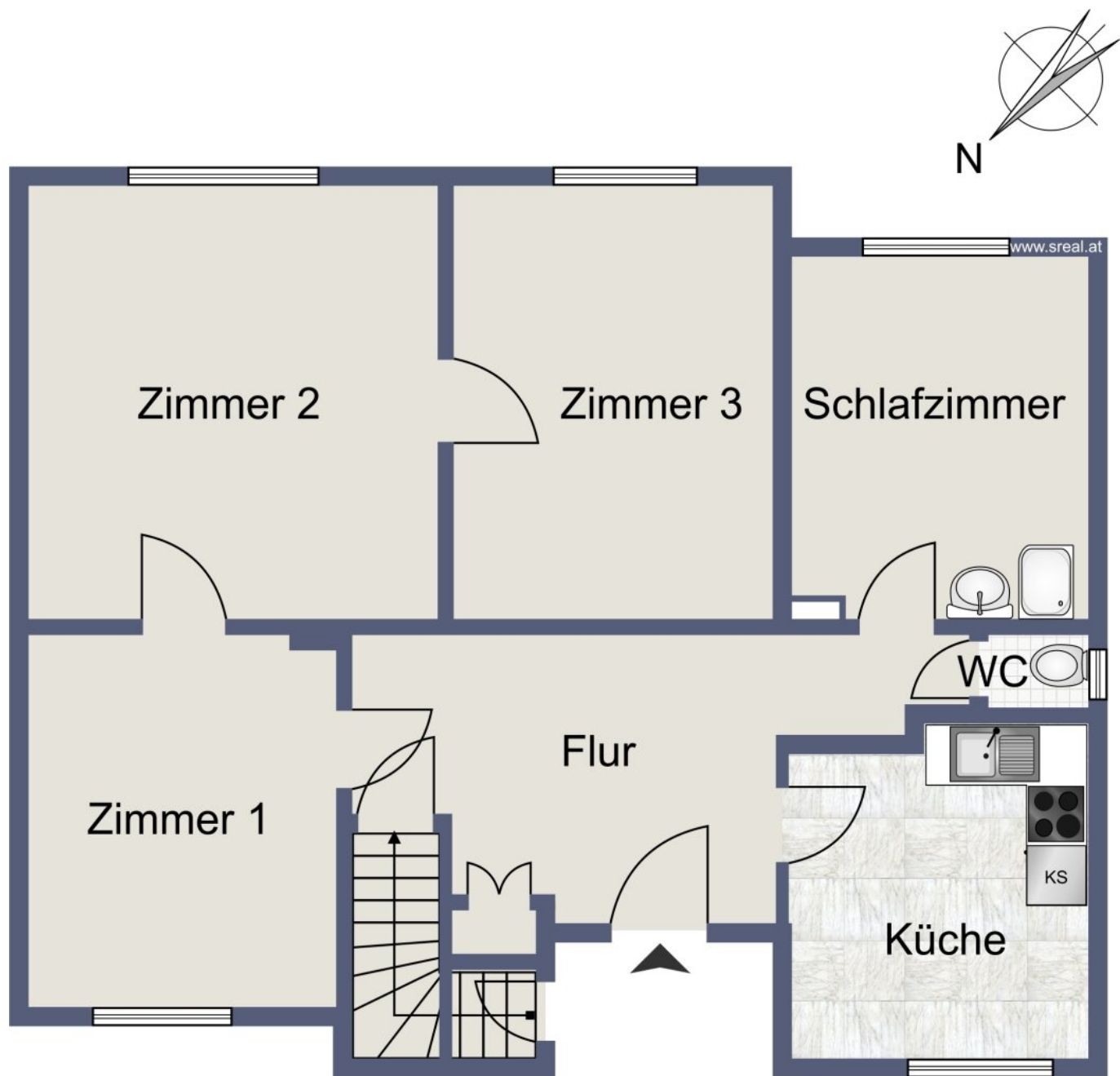




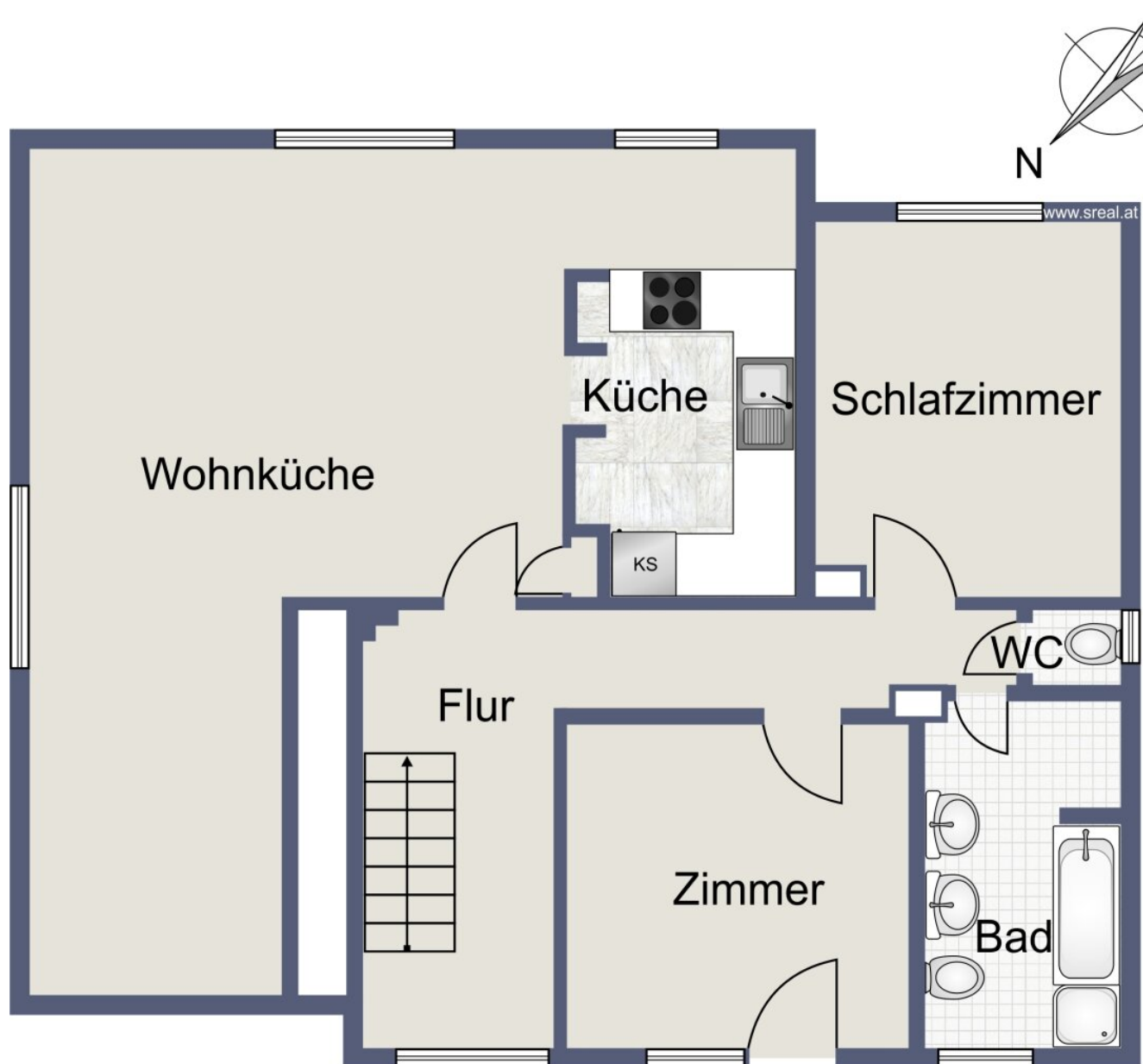




## Skizze Kellergeschoss



Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im malerischen Ort St. Aegyd am Neuwalde im oberen Traisental. Hier erwartet Sie ein großzügiges Landhaus, das sowohl durch seine Lage als auch durch die vielseitige Verwendung überzeugt. Diese Immobilie bietet Ihnen mit einer Grundstücksfläche von ca. 1.428 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Die Liegenschaft selbst liegt in einer sehr gut angebundenen Wohnsiedlung. Perfekt für Familien, Paare, Wohngemeinschaften und auch Anleger.

Das Obergeschoss ist teils möbliert mit Einbauküche, Ecksofa, Schränken, und vielem mehr. Der ideal positionierte Kamin im Wohnraum sorgt für ein angenehmes Flair. Über das Schlafzimmer erreichen Sie den wunderschönen Balkon. Im renovierungsbedürftigen Erdgeschoss bietet das Objekt viel Platz für neue Ideen und Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus ist weiter noch teilunterkellert.

Auch das großzügige Nebengebäude inklusiver 3 Garagen mit einer Gesamtfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> ist ein Höhepunkt des Objekts. Hier können Sie mehrere Autos, Gartenmaschinen, Gartengeräte, usw. einstellen.

Das Erdgeschoss (ca. 107 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:

Flur

Küche

WC

Schlafzimmer mit Nasszeile

3 Zimmer

Das Obergeschoss (ca. 107 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:

Flur

Wohnraum mit Einbauküche

Schlafzimmer

Bad

WC



Zimmer

Vorteil für Kaufinteressent:innen: Zwei eigenständige Wohneinheiten mit separaten Eingängen.

Gebäudeinfrastruktur:

Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt zum Teil über eine Gasheizung. Unterstützend können Sie in kälteren Monaten die Räumlichkeiten mit dem bestehenden Kamin beheizen, und die vorhandene Elektroheizungen nutzen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls zum Teil über die Gasheizung und Strom. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen.

Bemerkungen:

Es besteht auf der Liegenschaft eine Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens. Diese beinhaltet die Nutzung der Einfahrt für das Nachbarhaus. Das Objekt befindet sich im 100jährigen Hochwassergebiet. Erforderliche Sanierungsmaßnahmen im Erdgeschoss. Keller und Erdgeschoss wurden in den 1930er Jahren errichtet. Das Obergeschoss wurde 1973 erbaut.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Besichtigungen des Objekts können nach vorheriger Terminabsprache stattfinden.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3149073?accessKey=69c1>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

### **Sonstige**



Geldautomat <500m

Bank <500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <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.