

**Liebevoll gepflegtes Familienhaus - zentrale Ortslage -
perfekter Preis**



Objektnummer: 451

Eine Immobilie von IMMOBILIEN ING. LACKNER GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4793 St. Roman
Wohnfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	D 118,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	229.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Christian Lackner

IMMOBILIEN ING. LACKNER GmbH
Bahnhofstraße 9
4950 Altheim

T +43 7723 21478
H +43 (0) 664 39 33 760















IMMOBILIEN ING. LACKNER
www.immo-lackner.at



IMMOBILIEN ING. LACKNER
www.immo-lackner.at



IMMOBILIEN ING. LACKNER
www.immo-lackner.at

Objektbeschreibung

Liebevoll gepflegtes Familienhaus - zentrale Ortslage - Sacherlcharakter - perfekter Preis!

Permanent oder auch als Freizeitwohnsitz können sie dieses Haus in herrlicher Umgebung nutzen!

Gut platziert, auf einem schönen und gepflegten Grundstück mit ca. 664 m² findet sich dieses Familienwohnhaus mit Stadel und extra Garage. Eine sehr gute Lage im Ort spricht ebenso für dieses Haus wie die große Wohnfläche und der gepflegte Zustand. Im vorigen Jahr wurde die Fassade gemacht und eine Drainage verlegt. Die Fenster sind aus Holz mit Aluschale. Vom rückwertigen Verandawintergarten hat man durch die erhöhte Lage einen umwerfenden Blick in die herrliche Umgebung.

Sie betreten das Haus über einen großzügigen Eingangsbereich. In der großen Küche gibt es einen Holzherd, welcher wohlige Wärme spendet und zum Kochen einlädt. In der Stube ist ebenso ein Kaminanschluss mit kleinem Ofen vorhanden. Sie haben sowohl im Erd-, als auch im Obergeschoß jeweils ein Bad.

Unbedingt anzumerken ist, trotz 80er/90er Jahre Stil ist das Haus top gepflegt und einzugsbereit!

Fakten:

- Ca. 664 m² Grundfläche
- Ca. 180 m² Wohnfläche + Dachboden, Keller, Garage und Stadel
- Anbau mit Haustüre und Balkon ca. 1990 gebaut
- Kombiheizung Öl oder Holz
- Warmwasserbereitung über die Heizung
- Dachbodendecke mit 36 cm Dämmung

- Kaltdach vorhanden
- Letzte Sanierung 2022
- Holzfenster mit Aluschale, tlw. Rollläden
- Gute Wandstärken, daher guter Energieausweis
- Sicherungskasten wurde schon einmal erneuert
- 2 Bäder (1 x mit Wanne und Dusche, 1 x Wanne), 2 WCs extra, Verandawintergarten
- 2 – 3 Stellplätze
- Sehr gute und zentrale Lage
- nach Passau sind es 23 km, nach Schärding 14 km, Busverbindungen vorhanden
- Glasfaseranschluss im Garten Nähe Eingang
- **Sacherlcharakter durch den urigen Stadl**

Hier kann man ein Haus in gutem Zustand mit viel Fläche, einem Garten und Nebengebäuden erwerben.

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Einzelbesichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Um Ihr Interesse schnellstmöglich bearbeiten zu können, bitten wir um Anfragen ausschließlich über das Formular auf der jeweiligen Immobilienplattform. Damit ist sichergestellt, dass sich unsere Kollegin zwecks Terminvereinbarung mit Ihnen in Verbindung setzen kann.

Wir bitten, aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber den Eigentümern, um Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Namens-, Adress- und Telefondaten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die Besichtigung mit Ihnen!