

**Einfamilienhaus in St. Andrä-Wördern -  
renovierungsbedürftig, 120m<sup>2</sup> Wohnfläche**



**Objektnummer: 1193**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3423 St. Andrä-Wördern
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679  
H +43 (0) 6648775410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.













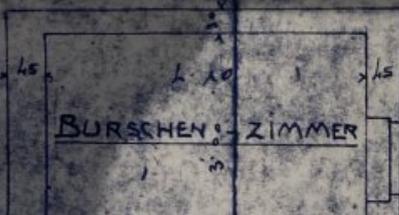




ANSICHT



MASSTAB 1:100



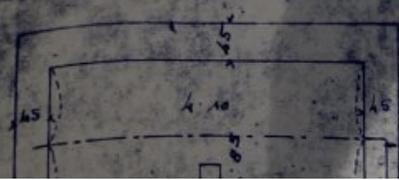
PARTIERRE



SCHNITT AB



WOLF



SOUTERAIN



# PLAN

ZUR ERBAUUNG EINES NEUEN WOHNHÄUSES

AUF KAT. PARZ. NRO 175/5 IN ST. ANDRÄ

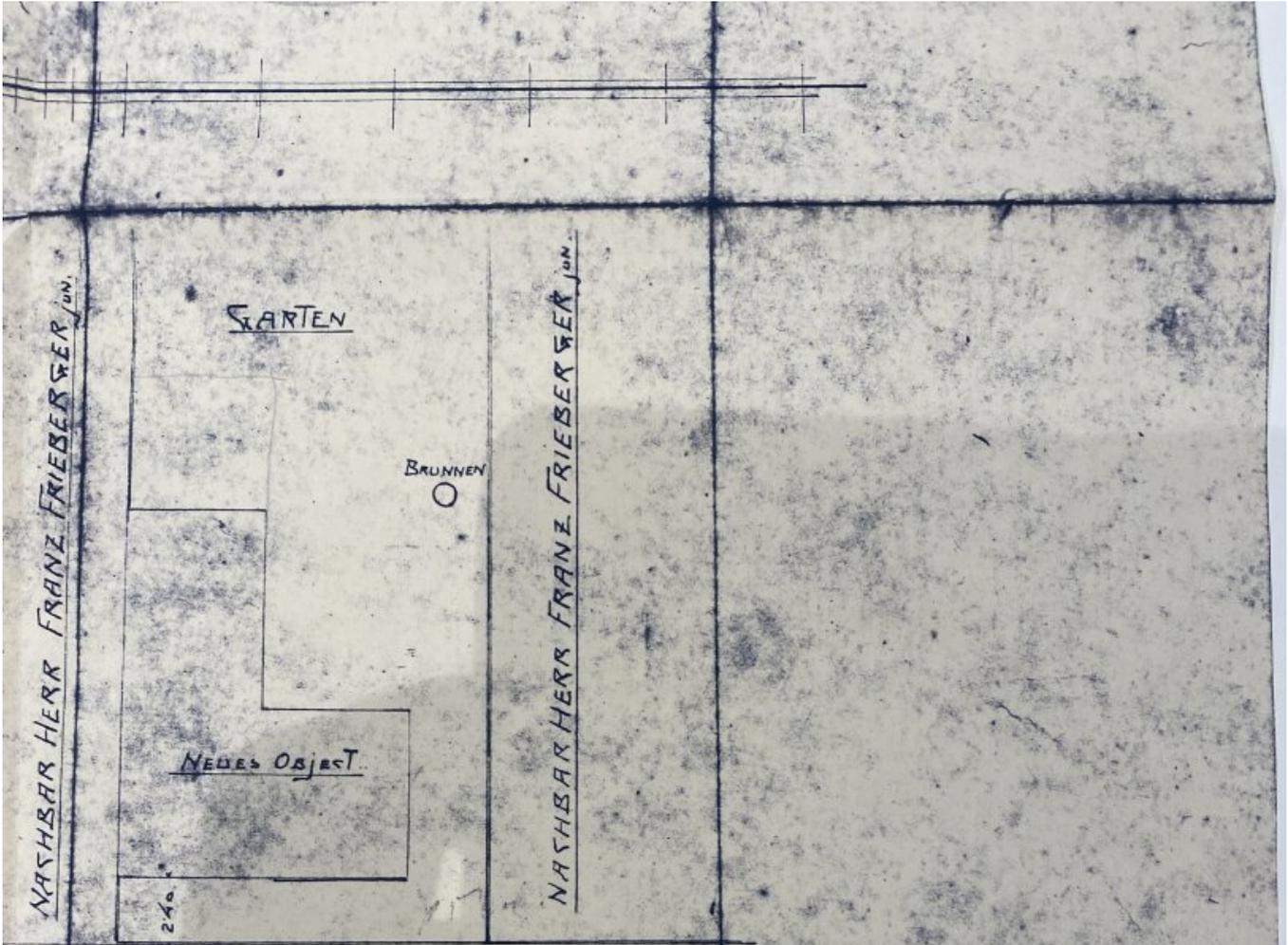
FÜR HERRN FRIEDR. u. FRAU N. RADA GEHÖRIG

SITUATION

MASSTAB 1:250

GARTEN

ER. JUN.



ING ← BEZIRKSSTRASSE → ST. ANDRÄ

offiziell v. Landes, am 29. Juni 1906.

1906 v. v.

*Maximilian Frieberger*  
für

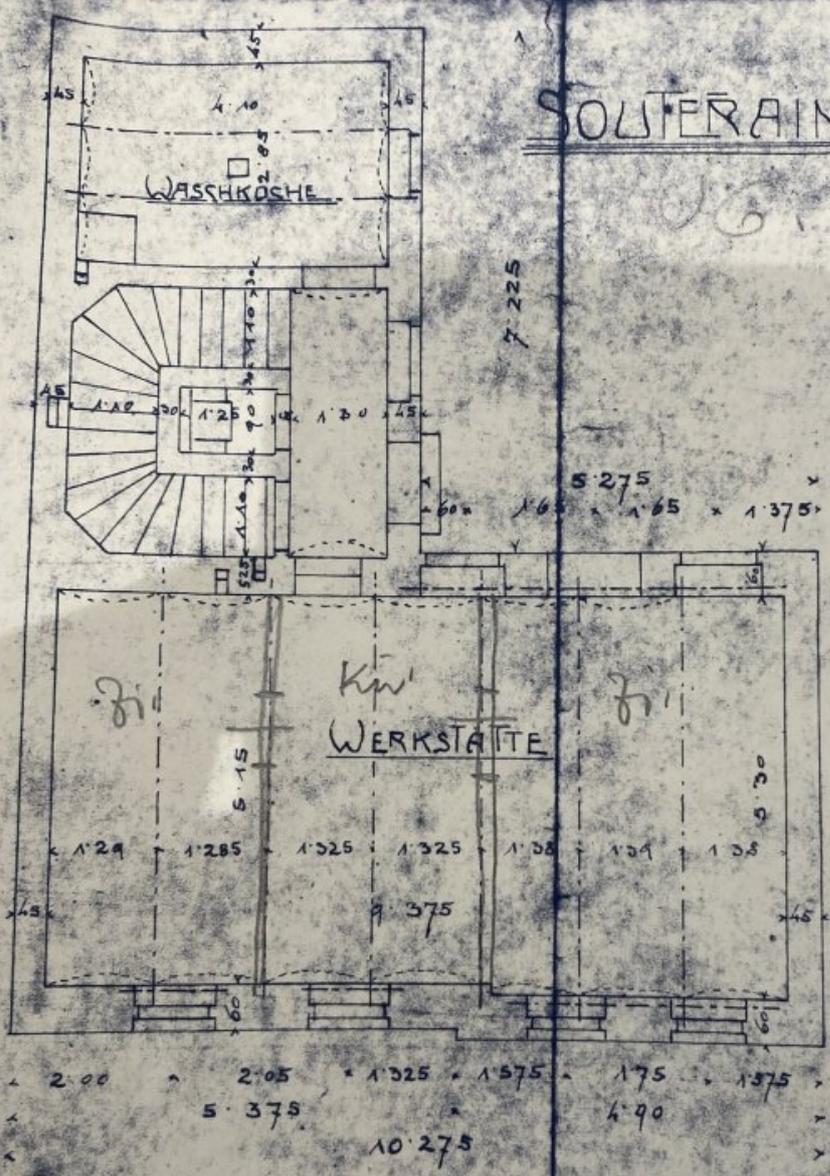
*Maximilian Frieberger*

FRANZ FRIEBERGER

1906 v. v.



# SOUTERAIN

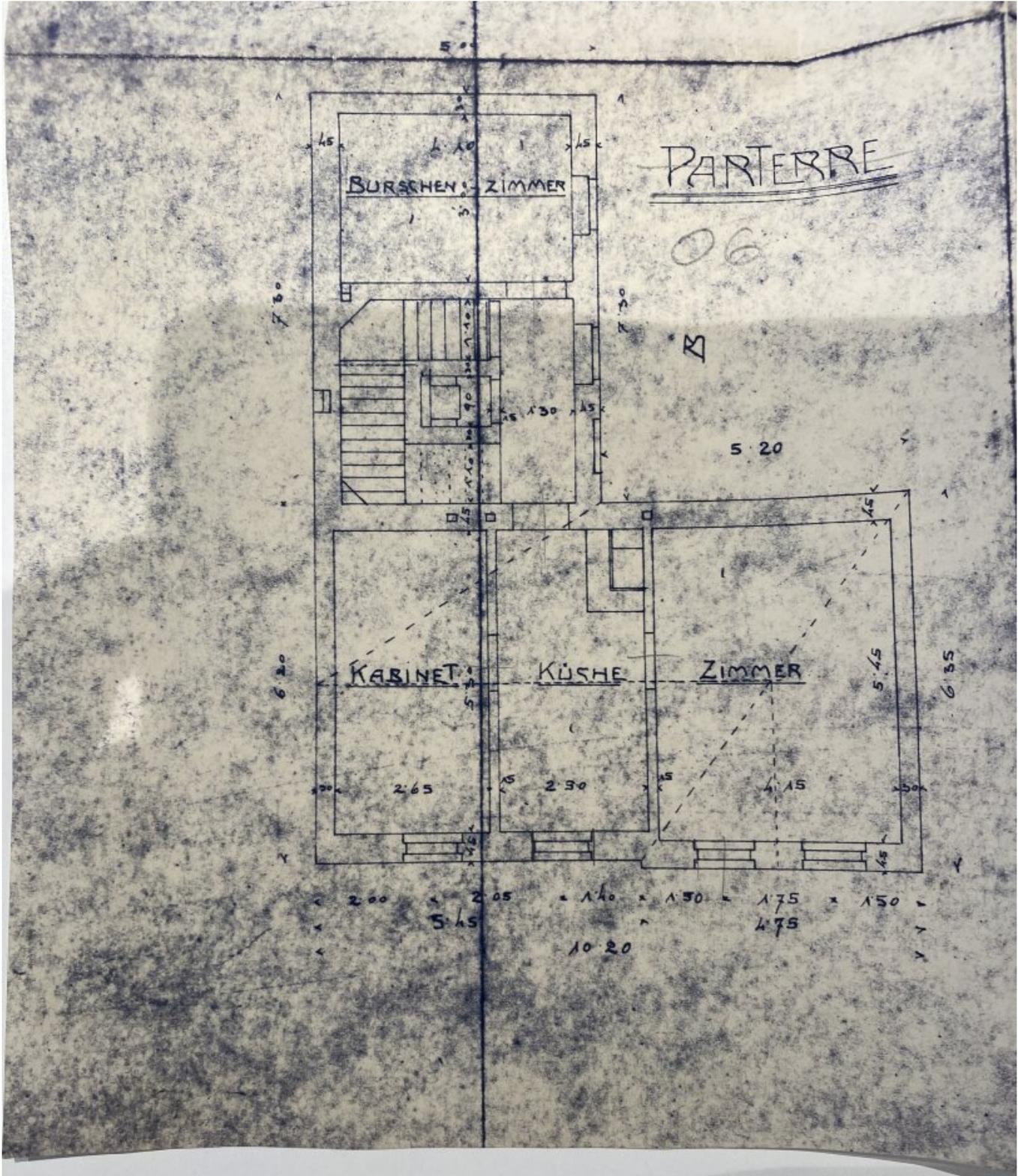


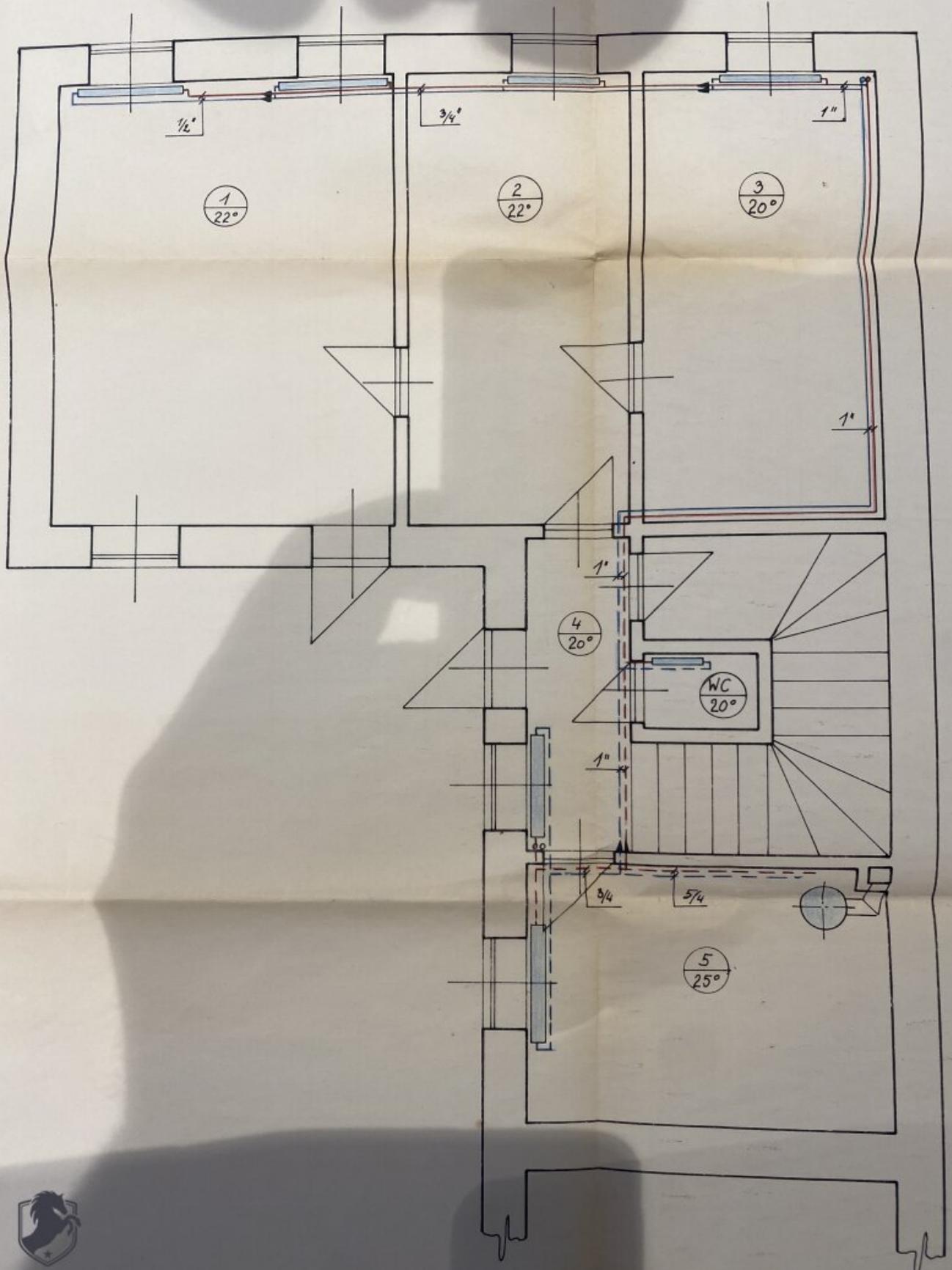
NACHBAR HEIK FRANZ FRIEDERFER JUN.

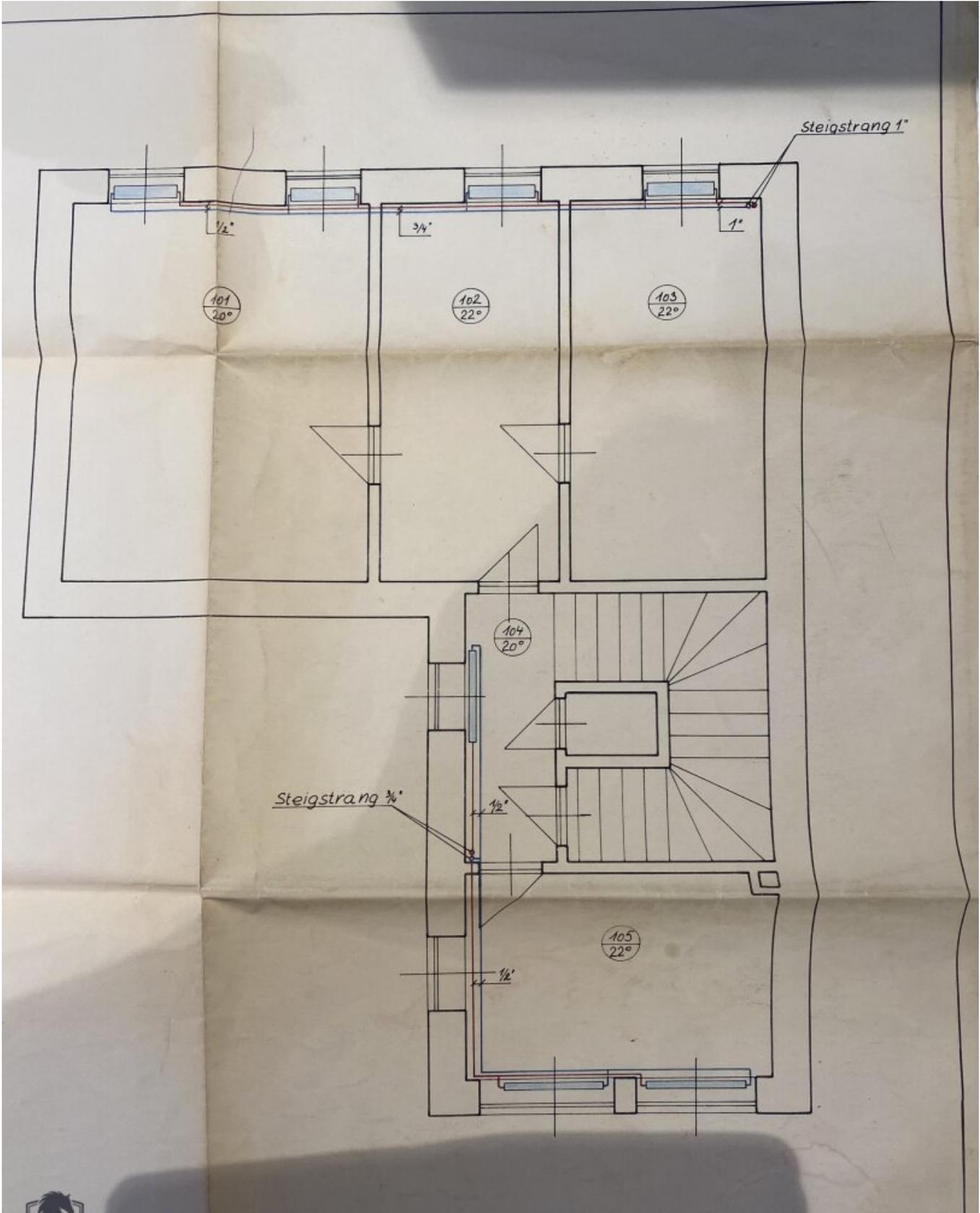
BAULINIE  
WOLFPASSING

*It is some  
Kopfundung  
y by an  
int für*









	Tag	Name
gez.:	24.7.1972	Went.
gepr.:		

Jng. Georg Seifert Heizung-Lüftung  
Langenlebrn Dr. Karl Rennerstr. 7A

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause, das genügend Platz für Ihre Familie bietet und gleichzeitig in einer idyllischen Umgebung liegt? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

In der malerischen Gemeinde St. Andrä-Wördern in Niederösterreich befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus zum Kauf. Mit einer Wohnfläche von insgesamt 120m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für Sie und Ihre Liebsten. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, die individuell genutzt werden können und somit den Bedürfnissen Ihrer Familie angepasst werden können.

Das Highlight dieses Hauses ist zweifellos der großzügige Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können Sie Ihre Kinder unbesorgt spielen lassen oder selbst die Seele baumeln lassen. Der Garten bietet auch genügend Platz für einen eigenen Gemüsegarten oder einen Grillbereich für gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die perfekte Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen umzusetzen. Werden Sie kreativ und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen und Vorstellungen.

Das Haus ist auf zwei Etagen aufgeteilt.

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Busstation optimal gegeben und ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem in die umliegenden Städte zu gelangen. Auch die Infrastruktur in der näheren Umgebung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule, ein Kindergarten, ein Supermarkt und eine Bäckerei. Somit ist alles für den täglichen Bedarf in kurzer Distanz erreichbar.

Nutzen Sie die Chance und werden Sie Besitzer dieses bezaubernden Einfamilienhauses in St. Andrä-Wördern. Der Kaufpreis von 390.000,00 € ist mehr als gerechtfertigt für die ruhige Lage und die vielen Möglichkeiten, die dieses Haus bietet. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <7.500m

Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap