# Hochwertiges Wohn- und Firmengebäude mit Poolanlage

**Objektnummer: 960/67106**

**Eine Immobilie von s REAL**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Zweifamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3353 Seitenstetten |
| **Baujahr:** | 1991 |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 328,00 m² |
| **Zimmer:** | 10 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 8 |
| **Garten:** | 862,00 m² |
| **Keller:** | 108,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 104,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,51 |
| **Kaufpreis:** | 629.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises

# Ihr Ansprechpartner

**Ing. Andres SCHATZ**

s REAL - Haag
Höllriglstraße 13
3350 Haag, Niederösterreich

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

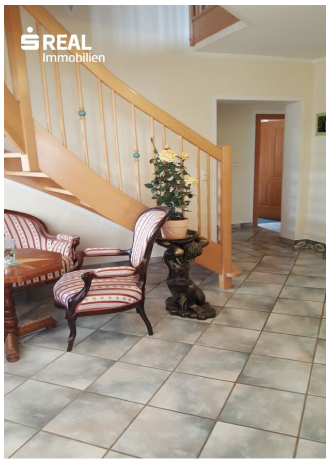
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

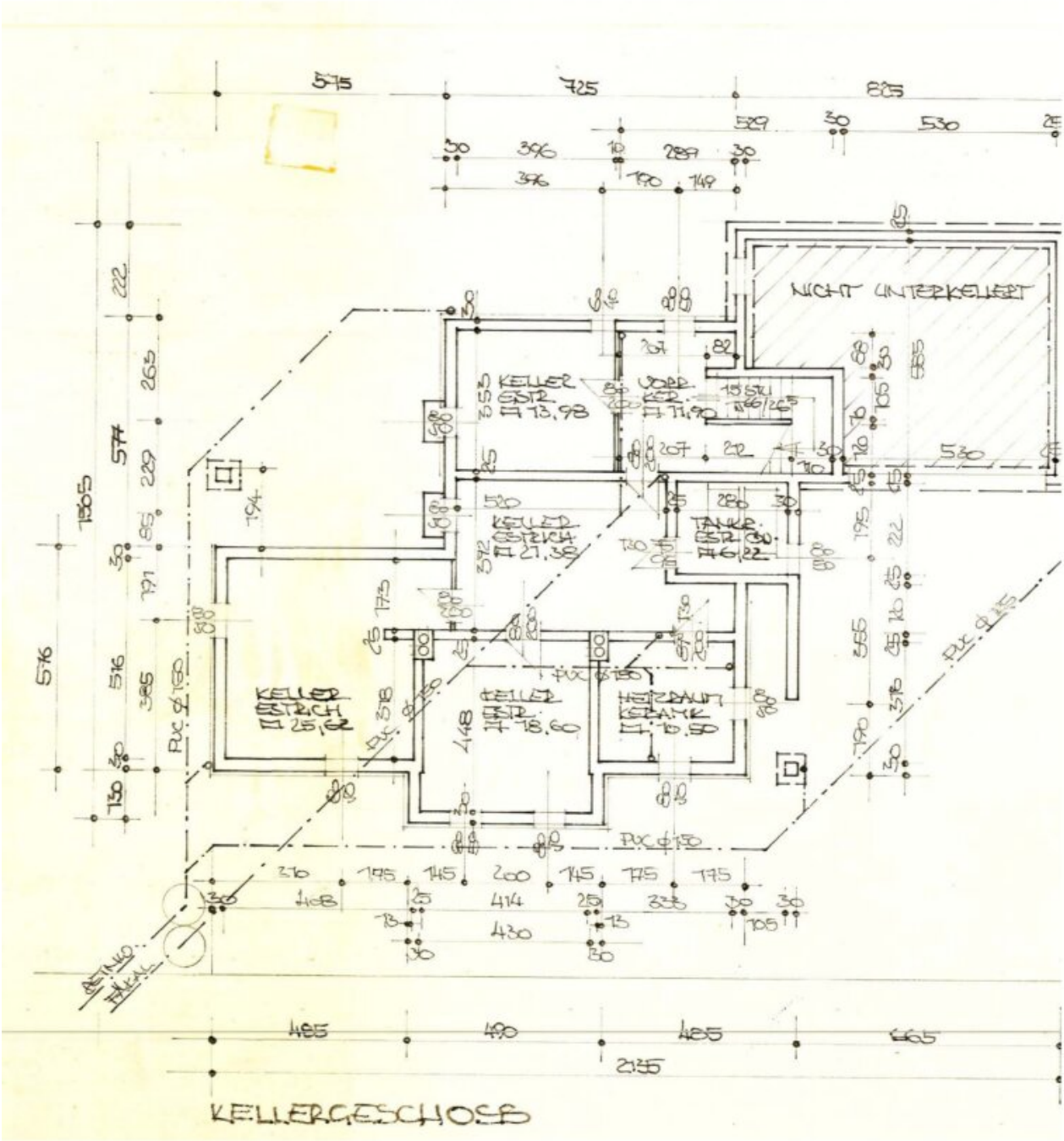
REAL
Immobilien
2018 12 11

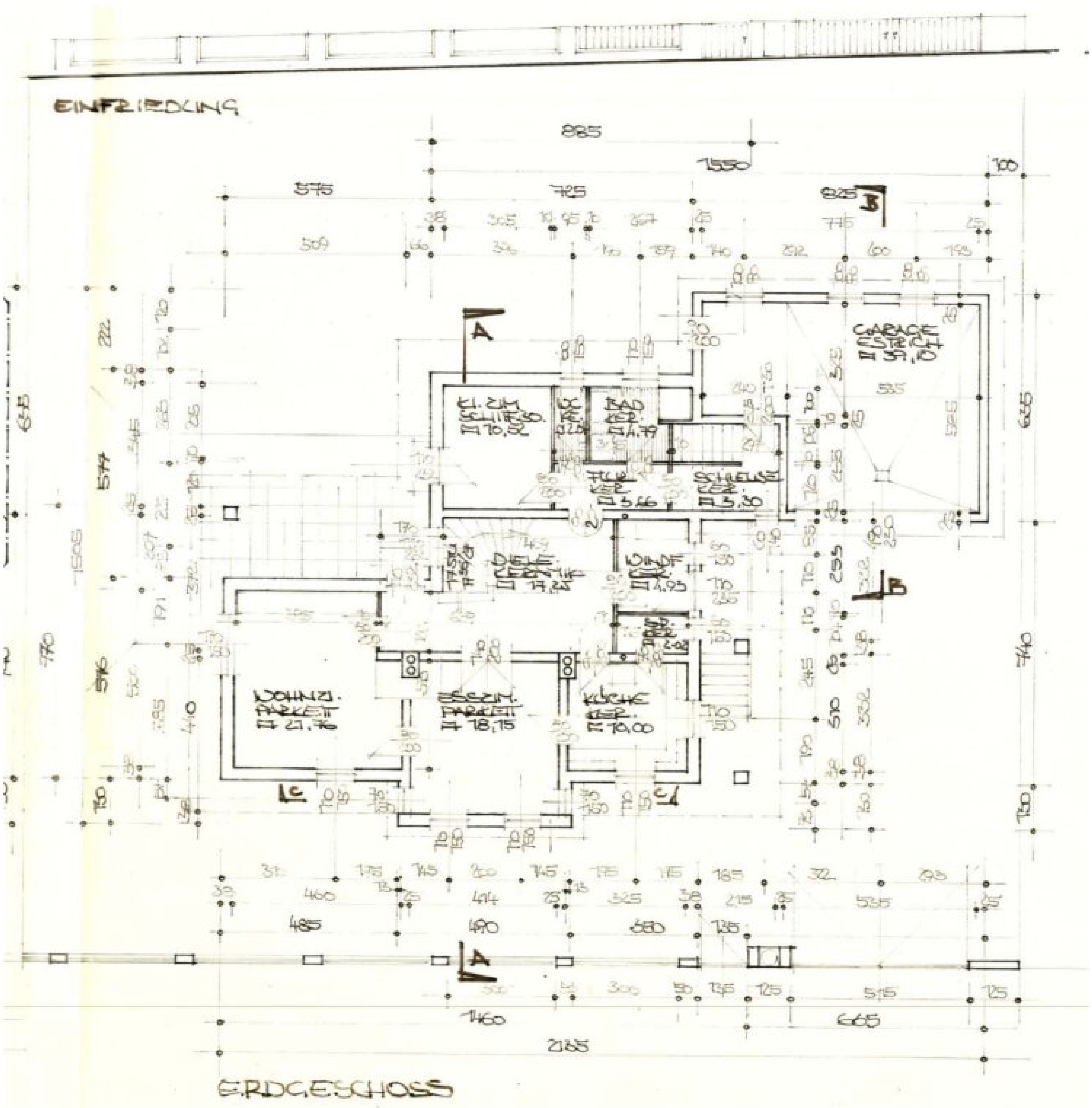
REAL
Immobilien
2018 12 11

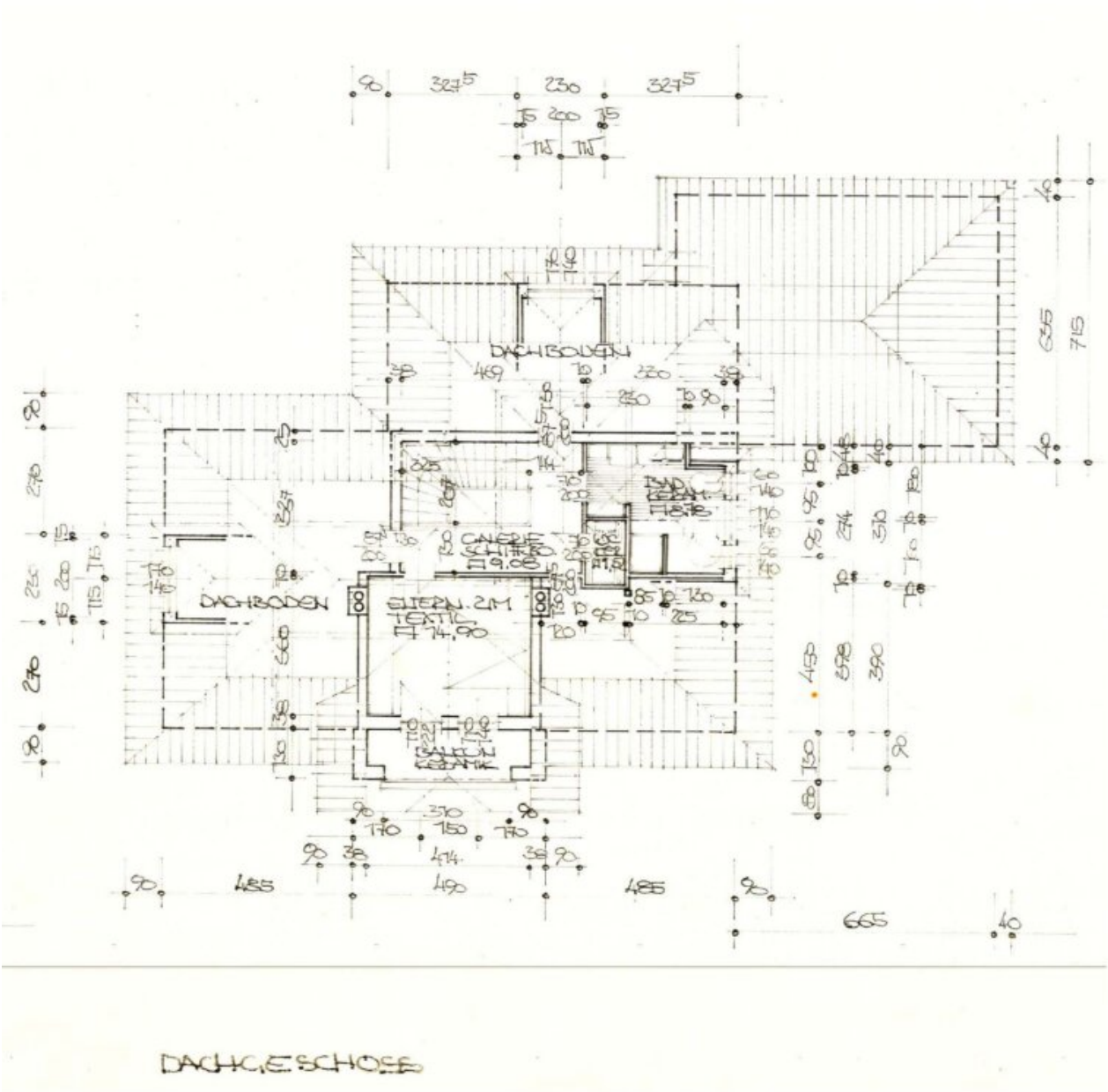
REAL
Immobilien

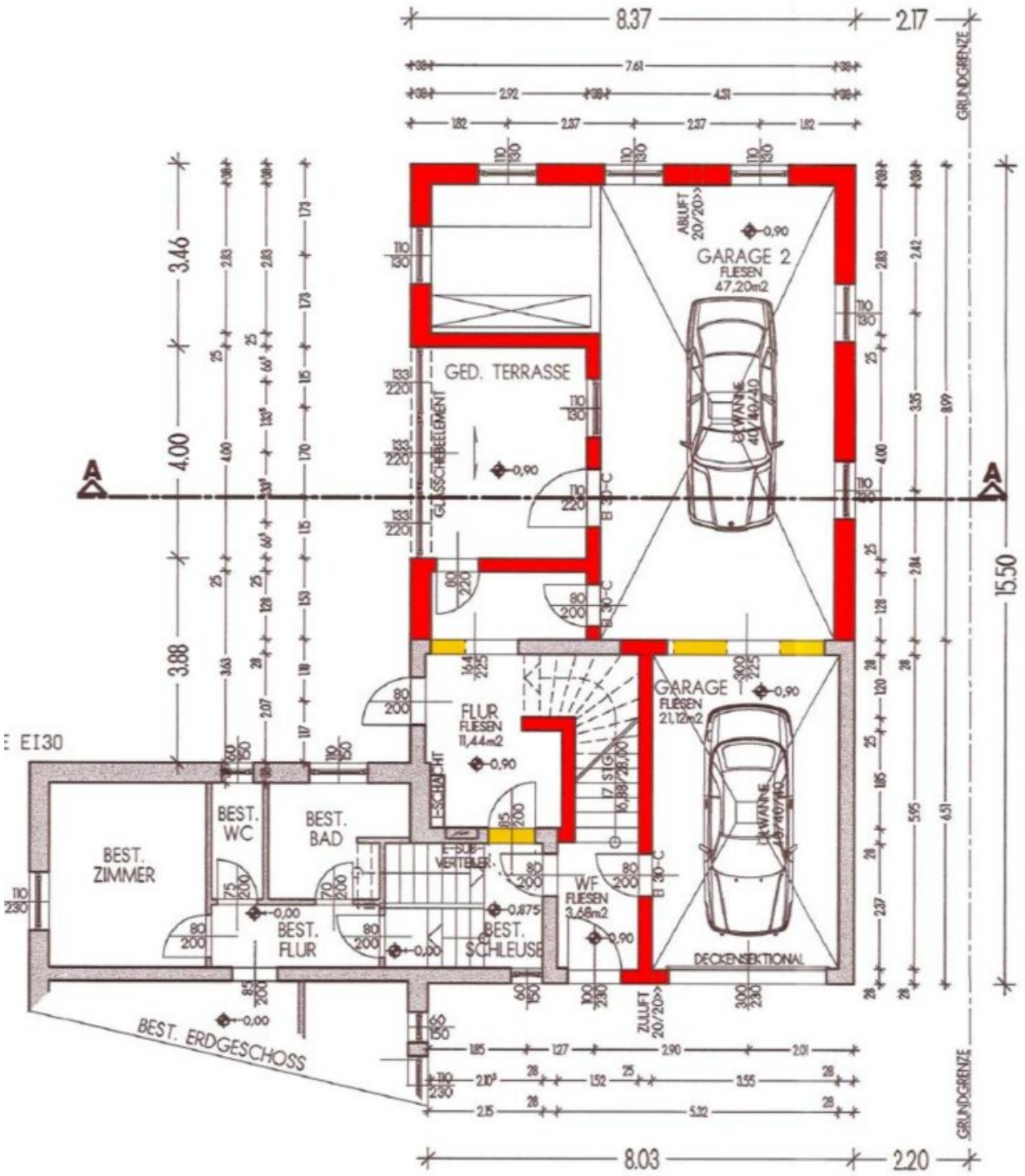
REAL
Immobilien
2018 12 11

REAL
Immobilien

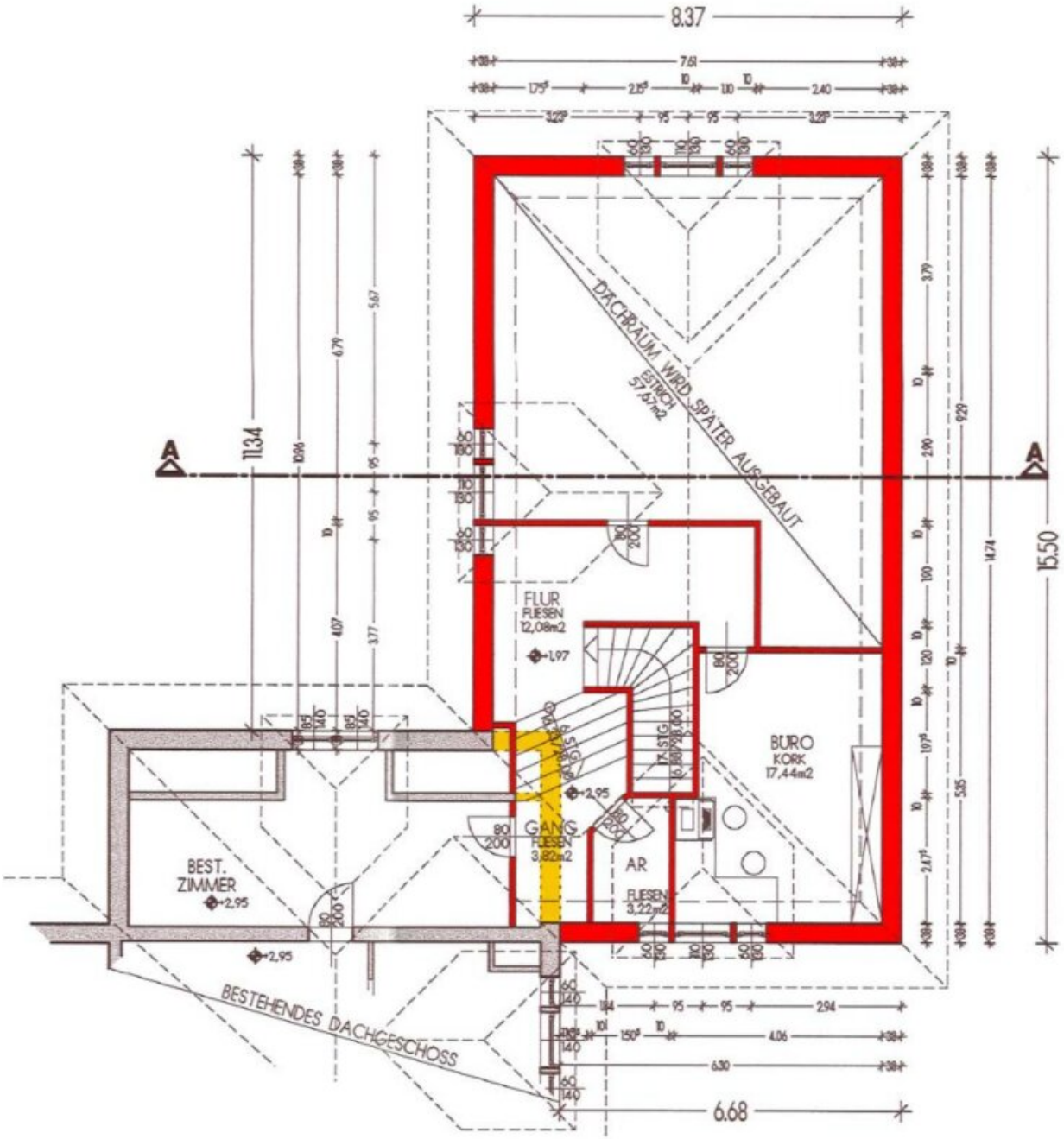

NICHT UNTERKELLERT
KELLER
KELLER ESTRICH
KELLER ESTR.
TANKR. ESTR.
HEIZRAUM KERAMIK
KELLERGESCHOSS


EINFRIEDUNG
KL. ZIM.
BAD
GARAGE
ESTRICH
FLUR
SCHLEUSE
DIELE
WINDF.
WOHNZI.
PARKETT
ESSZIM.
PARKETT
KÜCHE
ERDGESCHOSS


DACHBODEN
DACHBODEN
DACHGESCHOSS




# GRUNDRISS EG




# GRUNDRISS DG

REAL
immobilien
rreich ATLAS
146/22
873/14
873/15
873/16
146/23
873/13
873/17
146/17
873/12
873/3
873/18
146/16
873/19
873/11
146/13
873/20
146/12
873/10
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!
0
M 1:500
25 m
Verwendungszweck:
Druckdatum: 03.05.2022

Weidersdorf Straße
LISEC Austria
REAL
Immobilien
Peter-Lisec-Straße
Ländl. Reitergruppe
Amstetten
Weidersdorf
Werner Gerstmayr
122
Kanseringsiedlung
17, 3353 Seitenstetten
Lehner Dach
Hebammenordination
Erdenlicht
Bahnhofstraße
Trefflingfall
Steyrer Straße
Mostviertlerwirt Ott
USC Seitenstetten
BildungsZentrum
St. Benedikt
Seitenstetten
Bognerhof Gärtnerei
Dachsbach
Michaelerstraße
Franzosenwald
(Naturlehrpfad)
Eva Raab

# Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft mit Blick auf den Sonntagberg befindet sich in der Kanseringsiedlung, einer Sackgasse am Ortsrand der Martgemeinde Seitenstetten. Das Besondere an diesem einzigartigen Wohnhaus ist die gute Wohnlage und das große Platzangebot, das viele Möglichkeiten bietet. Hervorzuheben ist, dass sich hier Wohnen und Arbeiten unter einem Dach sehr gut vereinbaren lässt.

Auf einer Grundfläche von 1.225 m² wurde 1991 dieses großzügige Wohnhaus in Ziegelmassivbauweise gebaut. 2007 wurde ein Zubau mit eigenem Hauseingang errichtet welcher als Büro und Besprechnungsraum genutzt wird (95 m²). Ein Umbau für eine separate Wohnung ist jederzeit möglich, es sind sämtliche Anschlüsse vorhanden.

Raumaufteilung:

**Keller - ca. 108 m²:**

- Wellness-, Fitness- und Saunabereich (beheizt)
- großer Kellervorraum
- Abstellraum
- Stiegenraum
- Tankraum
- Heizraum
- Holzlagerraum

**Erdgeschoss - ca. 143 m²:**

- Windfang

- Diele
- Küche
- Speis
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Wintergarten (beheizt)
- Arbeitszimmer
- Flur
- WC
- Bad
- Flur
- Partyraum (beheizt)

**Dachgeschoss - ca. 90 m²:**

- Galerie
- Schlafzimmer

- Ankleidezimmer
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Bad
- WC

**Zubau - Büro und Besprechnungsraum - ca. 95 m²:**

- Flur
- Seminarraum
- Teeküche
- Büro WC

Details:

- **2 Garagen** mit Sektionaltoren und Funkfernbedienungen ausgestattet, stehen für insgesamt 5 PKWs zur Verfügung (ca. 98 m²).
- **Parkplätze -** der große Garagen- und Hausvorplatz bietet ausreichend Platz für 5-8 PKWs. Der Vorplatz ist mit einem schmideiseren Gartentor absperrbar.
- **Poolanlage mit Salzwassertechnik** - 8 x 3,6 m großes beleuchtbares Becken mit

Solartechnik beheizbar. Großzügige begehbare Alu-Schiebeabdeckung. Die Pooltechnik befindet sich ebenerdig in einem eigenen Raum im Haus.

- **2 Terrassen -** Wintergartenterrasse mit ca. 24 m² mit Natursteinpflasterung und Abgang in den Garten. Poolterrasse mit ca. 75 m² mit Natursteinpflasterung und Zugang in den Partyraum und Garten.

- **Garten -** vollkommen eingefriedet, eben und sonnig mit Altbaumbestand und Blumenbeetgestaltung mit Natursteinen.

- **Inventar -** alle Einbaumöbel, Kücheneinrichtung mit Elektrogeräte, Ess- und Wohnzimmereinrichtung, 2 Badezimmerausstattungen.

- **Kachelofen -** im Esszimmer (beheizbar vom Tischherd in der Küche und der Diele).

- **Eigener Brunnen** - 20 m tief mit 25 cm Bohrung (öffentliche Wasserleitung befindet sich im Haus, weil kein Bedarf ist wurde noch nicht angeschlossen).

- **Glasfaserleitung** - befindet sich schon im Haus, ist jedoch noch nicht angeschlossen.

Infrastruktur:

Einrichtungen wie Kindergarten, Volksschule, Neue NÖ Mittelschule und Gymnasium sind in Seitenstetten vorhanden, ebenso Ärzte, Lebensmittelgeschäfte, Banken Apotheke, Friseur und Bekleidungsgeschäfte.

Die Marktgemeinde Seitenstetten ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Eine Busstation ist ca. 400 m vom Haus entfernt. Der Bahnhof befindet sich in St. Peter in der Au und ist ca. 3 km entfernt.

Autobahnauffahrt A1 in Oed in ca. 13 km.

Seitenstetten liegt im Herzen des Mostviertels und bietet zahlreiche Wander- und Fahrradrouten. Sehenswürdigkeiten: Stift Seitenstetten und der Tierpark Stadt Haag.

# 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.