

**Helles Dreifamilienhaus am Rande der Donauauen
(Altarm), beste Verkehrsanbindung an Wien!**



Objektnummer: 14535

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3422 St. Andrä-Wördern
Baujahr:	1890
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	339,00 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	575,00 m ²
Keller:	25,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 127,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	235,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

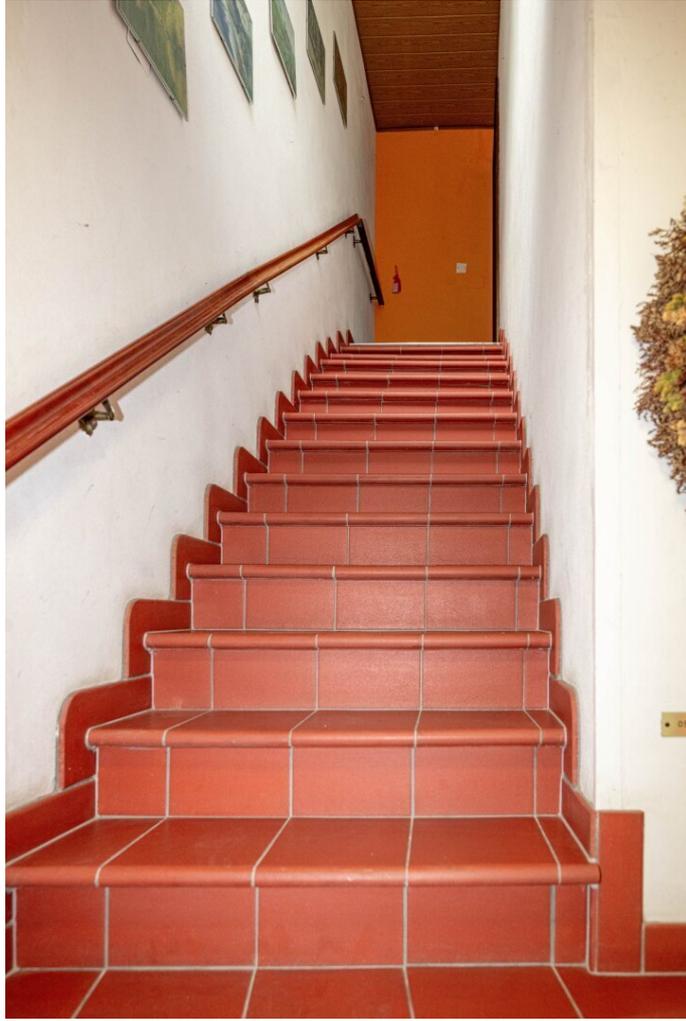
Ihr Ansprechpartner



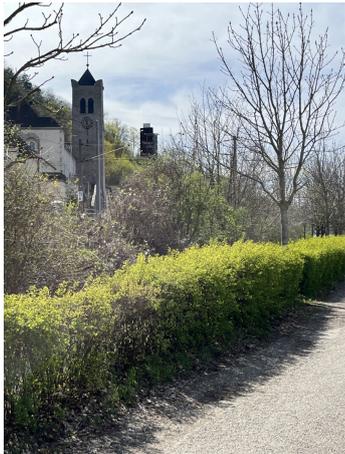
Wolfgang Schoiswohl

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1



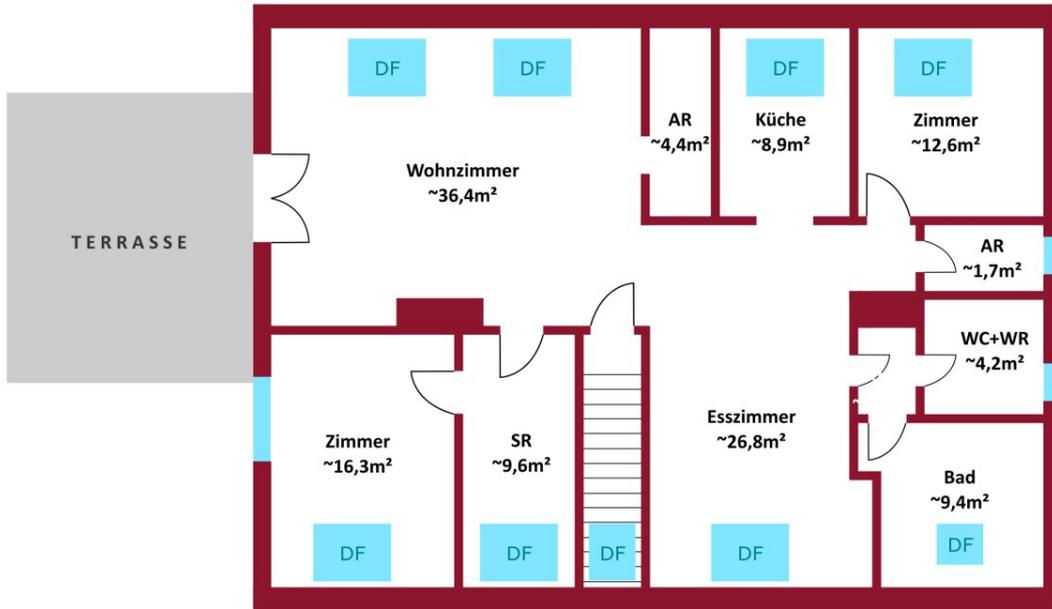


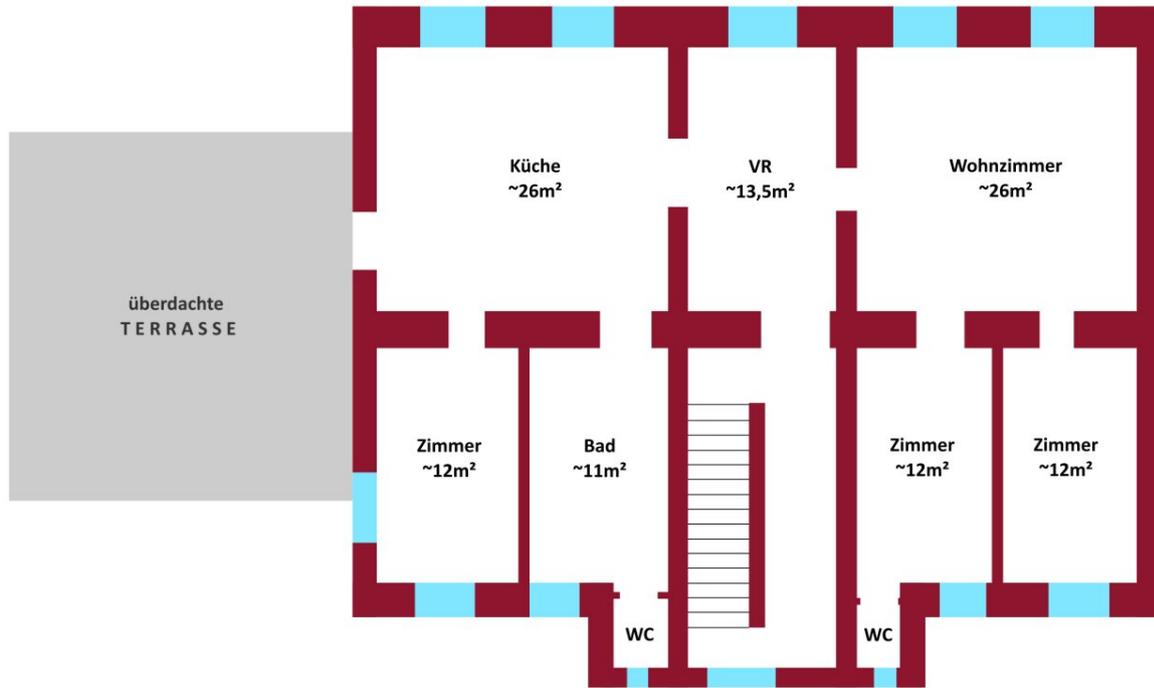


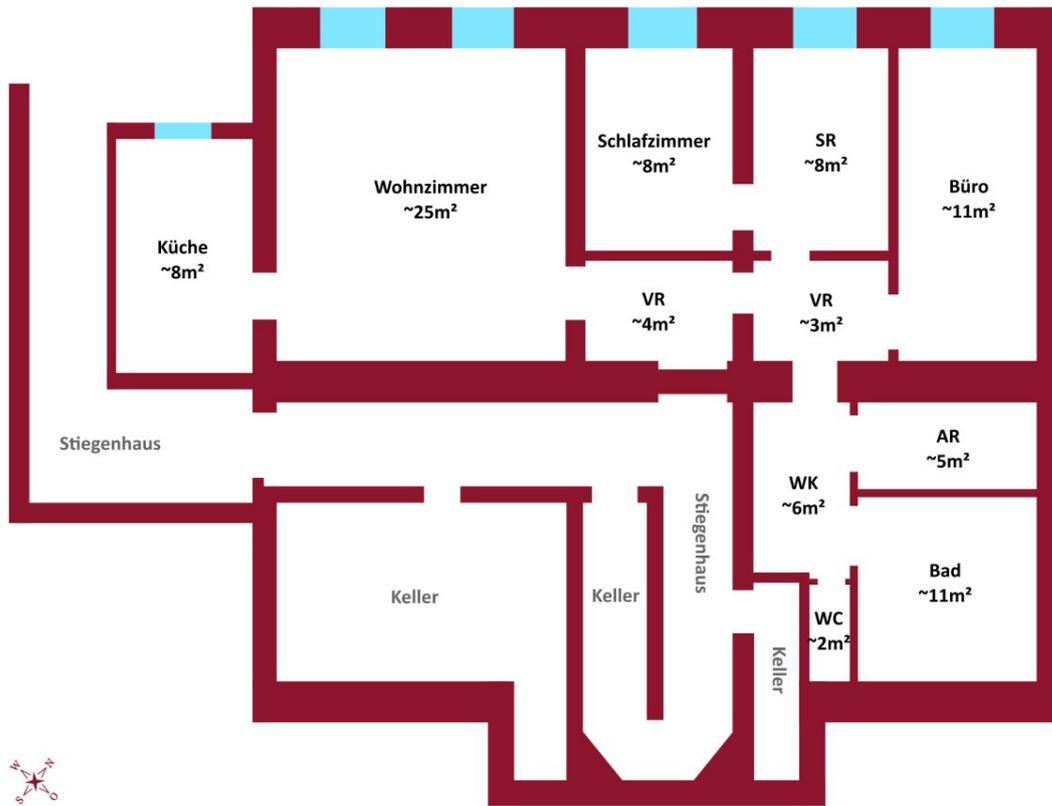












Objektbeschreibung

Zwischen einem verträumten Wäldchen, dessen Spazierwege durch die Auwälder direkt zum beliebten Naherholungsgebiet des Donau-Altarmes führen und der nahen Franz-Josefs- Bahn mit ihrer sehr guten Verbindung nach Wien (20 Minuten nach Wien Heiligenstadt) gelegen, finden Sie dieses dreistöckige Haus, das sich für eine große Familie mit höherem Platzbedarf oder zum Vermieten an mehrere Mieter bestens eignet.

Hier ist für Wassersportler und Naturliebhaber ein breites Angebot an Freizeitsportarten vorhanden. Hier ist noch die Welt in Ordnung, wenn man auf das Wasser blickt und entlang der Treppelwege Rad fährt oder spazieren geht.

Wohneinheit 1: Dachgeschossausbau aus 1989; ca. 132,5 m² mit einem großzügigen Grundriss, drei Zimmer und großer Wohnbereich mit sehr großer Terrasse nach Südwesten, 2 Badezimmer (eines mit Wanne und eines mit Dusche und Bidet), Abstellraum. Klimaanlage, Fußbodenheizung (Gastherme).

Wohneinheit 2: ca. 114 m², 3 Schlafzimmer und großer Wohnbereich mit vorgelagerter Terrasse, Kücheninsel, Badezimmer, 2 WCs. Klimaanlage im Wohnzimmer, Gasheizung, offener Kamin.

Wohneinheit 3: ca. 91 m² im Erdgeschoss, drei Zimmer, separate Küche, Bad und WC (extra). Hier besteht leichter Sanierungsbedarf.

Die drei Wohneinheiten sind jeweils getrennt durch ein Stiegenhaus erreichbar. Jede der drei Wohnungen ist auf einer Etage untergebracht. Durch die Hanglage ergibt sich eine Möglichkeit, auch den Garten separat zu nützen.

Ein gemeinsames Wohnen mehrerer befreundeter Familien und Generationenwohnen sind die Zukunft des Zusammenlebens und dafür ist dieses Haus bestens geeignet!

Die Immobilie wird mit Gas (Brennwertgeräte von 2016 bzw. 2018) beheizt. Im Keller befinden sich mehrere Lagerflächen, die auch jeweils einer Wohneinheit zugeordnet werden könnten. Ebenso befindet sich im Haus ein Saunabereich sowie eine Werkstatt - jeweils von außen separat zugänglich.

Die drei Parkplätze am Grundstück können eben befahren werden. (Elektrische Schiebetore)

Beim Haus handelt es sich um einen Ziegelmassiv-Bau mit Holzfenstern in gutem Zustand bzw. 2-fach verglasten Dachflächenfenstern. Die Räume

Altenberg ist eine Gemeinde am westlichen Wiener Stadtrand. Hier finden Sie einen herrlichen Ausgleich zum Stadtleben und Naherholung genauso wie die notwendige Infrastruktur,

mehrere Gasthäuser und Cafés, einen Kindergarten und eine Volksschule. Ein dichtes Netz an Wander- und Spazierwegen ist vom Haus aus gut erreichbar. Eine Besonderheit ist der Altarm der Donau, wo Bade- und Paddelsport keine Grenzen gesetzt sind. Der Wald um die Tempelbergwarte erlaubt Mountainbikern das Wandern in jeder Schwierigkeitsstufe und kulturelle Erlebnisse finden Sie bei zahlreichen Veranstaltungen im Schloss Altenberg und in der nahen Bezirksstadt Tulln.

Die Wiener Stadtgrenze erreichen Sie mit dem Auto in ca. 16 Minuten. Die Bahnstation ist eine Gehminute entfernt und Bahnfahrer erreichen die Wiener U-Bahnen (Heiligenstadt) nach gemütlichen 20 Fahrminuten im Halbstundentakt.

Dieses Haus ist eine einmalige Gelegenheit, um sich in einer ruhigen Gemeinde in Niederösterreich niederzulassen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr zu erfahren und Ihren Traum zu verwirklichen!

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Gerne zeige ich Ihnen das Haus persönlich und stehe gerne für Ihre Fragen zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Nachricht an wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at oder Ihren Anruf: [0664/ 345 56 67](tel:06643455667)

Wolfgang Schoiswohl

Alexander Ringsmuth Immobilien

<http://www.ringsmuth.at/>

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit der Abgeberin/dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap