

**NEUER PREIS | Großzügiges Familienhaus mit großen  
Garten und überdachter Terrasse**



**Objektnummer: 7419/111**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2304 Orth an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	172,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 157,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,86
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Ferner**

BURG IMMOBILIEN - VENERA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 239  
1030 Wien

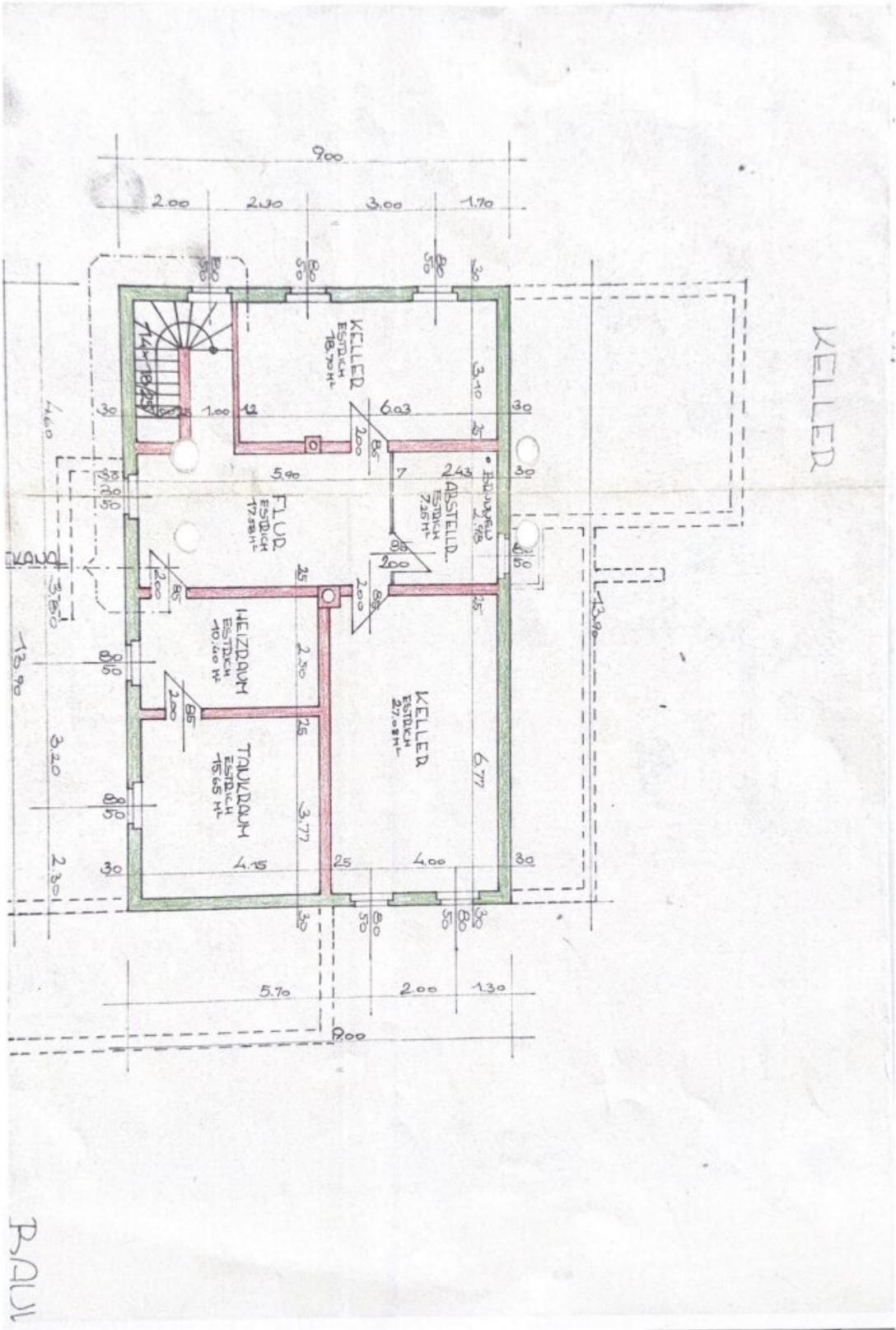












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese geräumige Immobilie bietet alles, was das Herz begehrt: **3 komfortable Schlafzimmer**, ein **großes Wohnzimmer** mit offener Gestaltung und einem einladenden Essbereich sowie eine gut ausgestattete Küche mit direktem Zugang in die Speisekammer. Das Highlight ist sicherlich die **überdachte Terrasse**, die vom Wohnzimmer zugänglich ist, und ein perfekter Ort für gesellige Abende im Freien ist, mit Blick in den großen Garten.

[Virtueller Rundgang](#)

### Highlights:

- 3 Schlafzimmer
- Böden: edle schwarz marmorierten Hochglanzfliesen sowie Parkettböden (in den Schlafzimmern)
- Großes Wohnzimmer mit Essbereich (open living)
- Direkter Zugang zur überdachten Terrasse (16,4 m<sup>2</sup>)
- Einbauküche in Nische mit direktem Zutritt ins die Speisekammer
- Garage mit direktem Zugang zum Haus. Ebenso befindet sich in der Garage eine Montagegrube.
- Großer Keller, der bewohnbar wäre (172 m<sup>2</sup>)
- im Keller befindet sich die Möglichkeit für einen Wäscheraum.
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschluss
- Kaminanschluss im Wohnzimmer vorhanden

- Großer Garten mit Hauswasserbrunnen
- Platz für einen Swimmingpool

Das Haus bietet eine Wohnfläche von **großzügigen 172 m<sup>2</sup>** und ist ideal für Familien, die viel Platz und Komfort suchen. Der Wohnbereich besticht durch seine Offenheit während der Kaminanschluss eine gemütliche Atmosphäre schafft.

Die Schlafzimmer sind gemütlich gestaltet und bieten erholsamen Schlaf. Der mit Parkett ausgelegte Boden (erneuert 2016) sorgt für eine warme und einladende Atmosphäre.

Der **Keller** bietet eine Fülle von Möglichkeiten zur Nutzung, sei es als Stauraum, Hobbyraum oder sogar als zusätzlicher Wohnraum. Mit insgesamt **3 Räumlichkeiten**, die zentral von einem großzügigen Vorraum aus zugänglich sind, eröffnet sich hier ein **vielseitiges Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten**. Durch die strategische Anordnung der Räume ist eine optimale Nutzung des Platzes gewährleistet, während der große Vorraum eine praktische und zugleich einladende Verbindung zwischen den einzelnen Bereichen schafft. Ein weiteres Highlight sind die zwei Heizungssysteme, die für behagliche Wärme sorgen. Der Keller kann auch beheizt werden.

Der **großzügige Garten** lädt zum Entspannen ein und bietet mit seinem **Hauswasserbrunnen** eine praktische Wasserversorgung. Die Möglichkeit, einen Swimmingpool zu installieren, ist ein weiteres Highlight dieses Anwesens.

Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als einladendes und komfortables Zuhause, das allen Bedürfnissen einer Familie gerecht wird. Mit seinen großzügigen Wohnbereichen, dem schönen Garten und der erstklassigen Ausstattung bietet es eine einzigartige Möglichkeit, das Leben in vollen Zügen zu genießen.

in Kürze folgen ein Video sowie ein 360-Grad-Rundgang.

***Zögern Sie nicht, dieses einzigartige Angebot zu nutzen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.***

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt

haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <1.000m

Arzt <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <4.500m

Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Post <1.000m

Bank <7.000m

Geldautomat <7.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap