

**Charmantes Wohnhaus im Mostviertel mit Kellerstöckl,  
zweitwohnsitzfähig!**



**Objektnummer: 10908**

**Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger  
Immobilienmakler KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3134 Reichersdorf
<b>Wohnfläche:</b>	204,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 164,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,90
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Hans Jürgen Bacher

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG  
Hauptstraße 3  
8940 Liezen

T +43 3612 25080  
H +43 676 49 756 73  
F +43 3612 25081

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

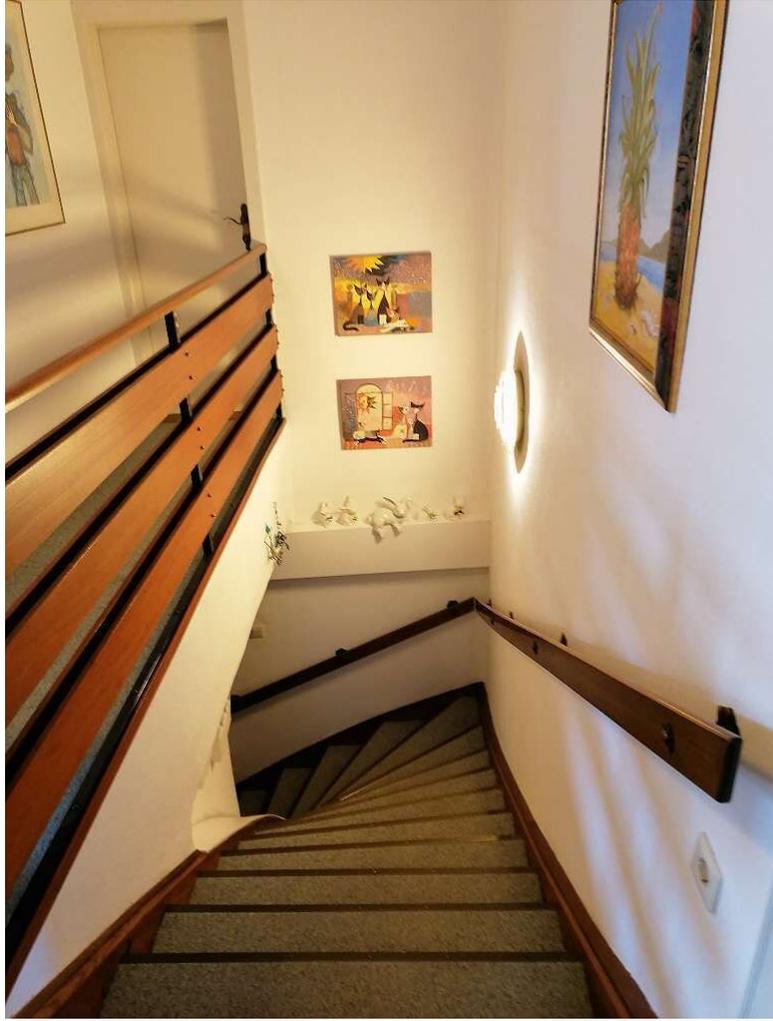




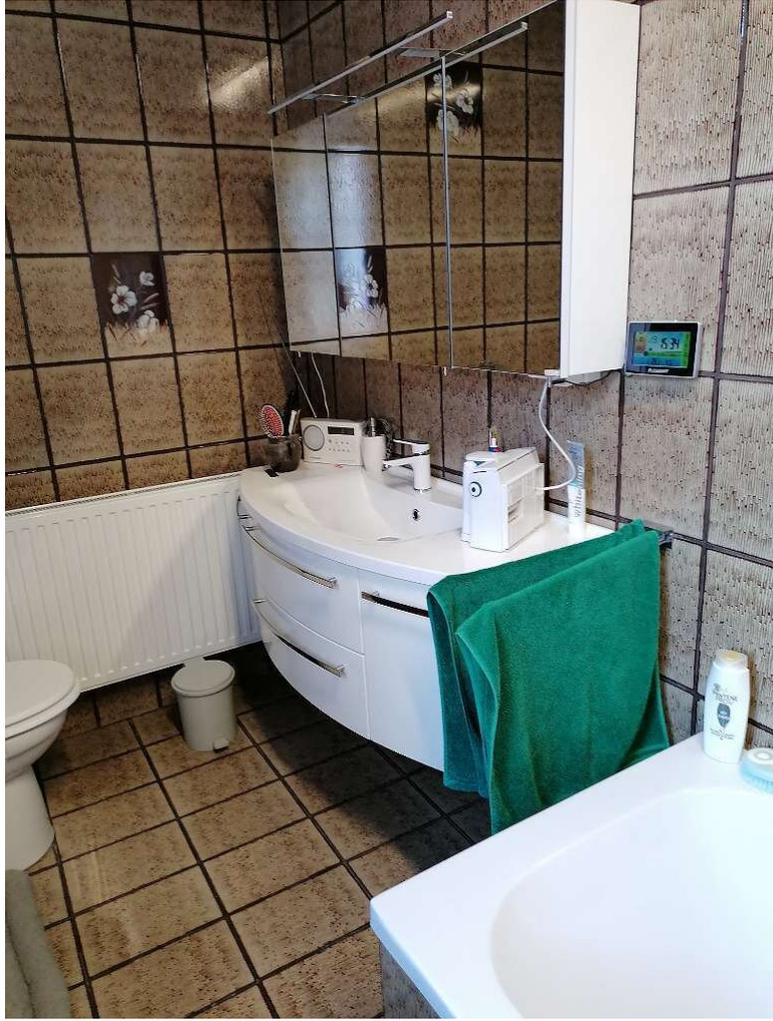














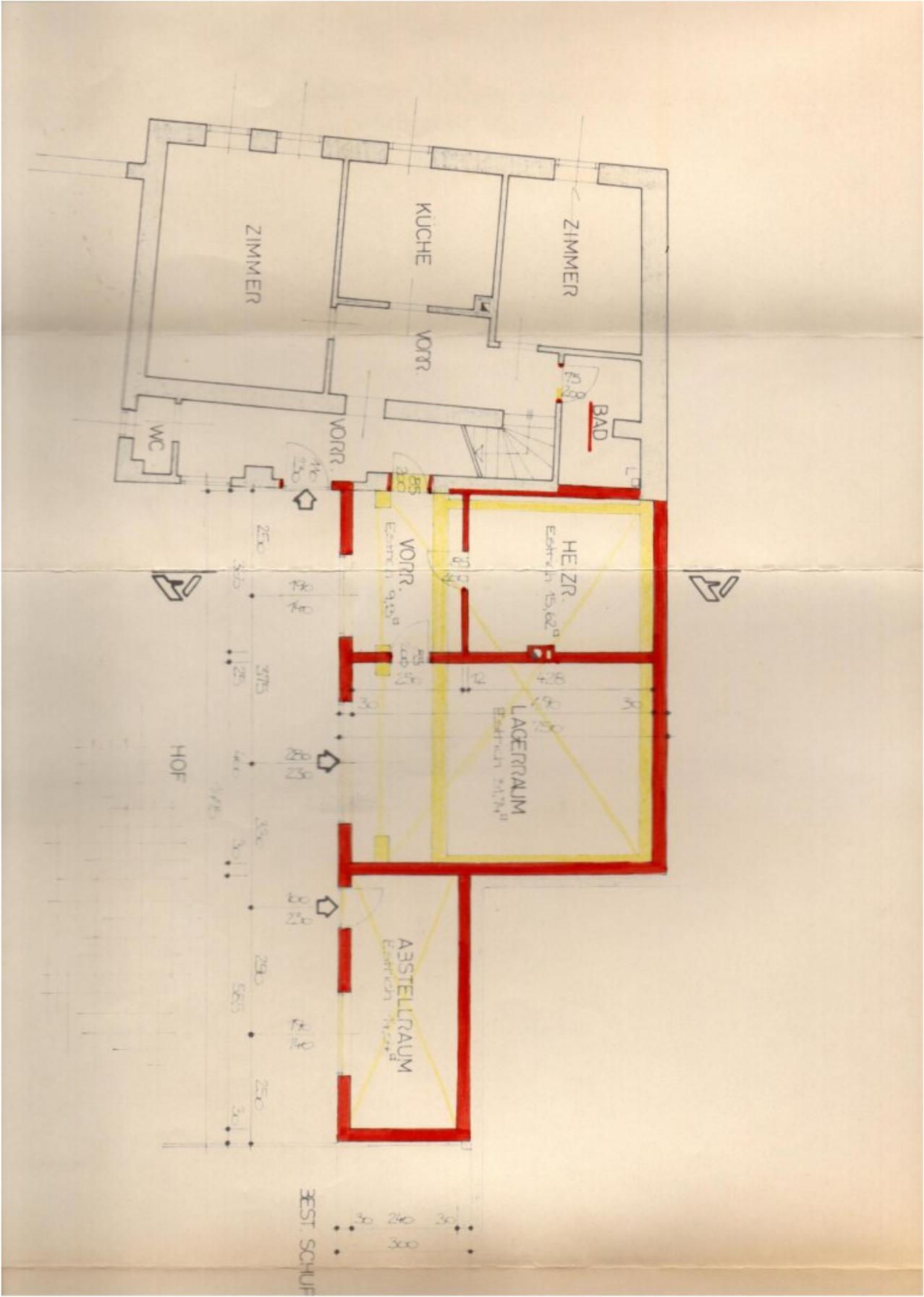


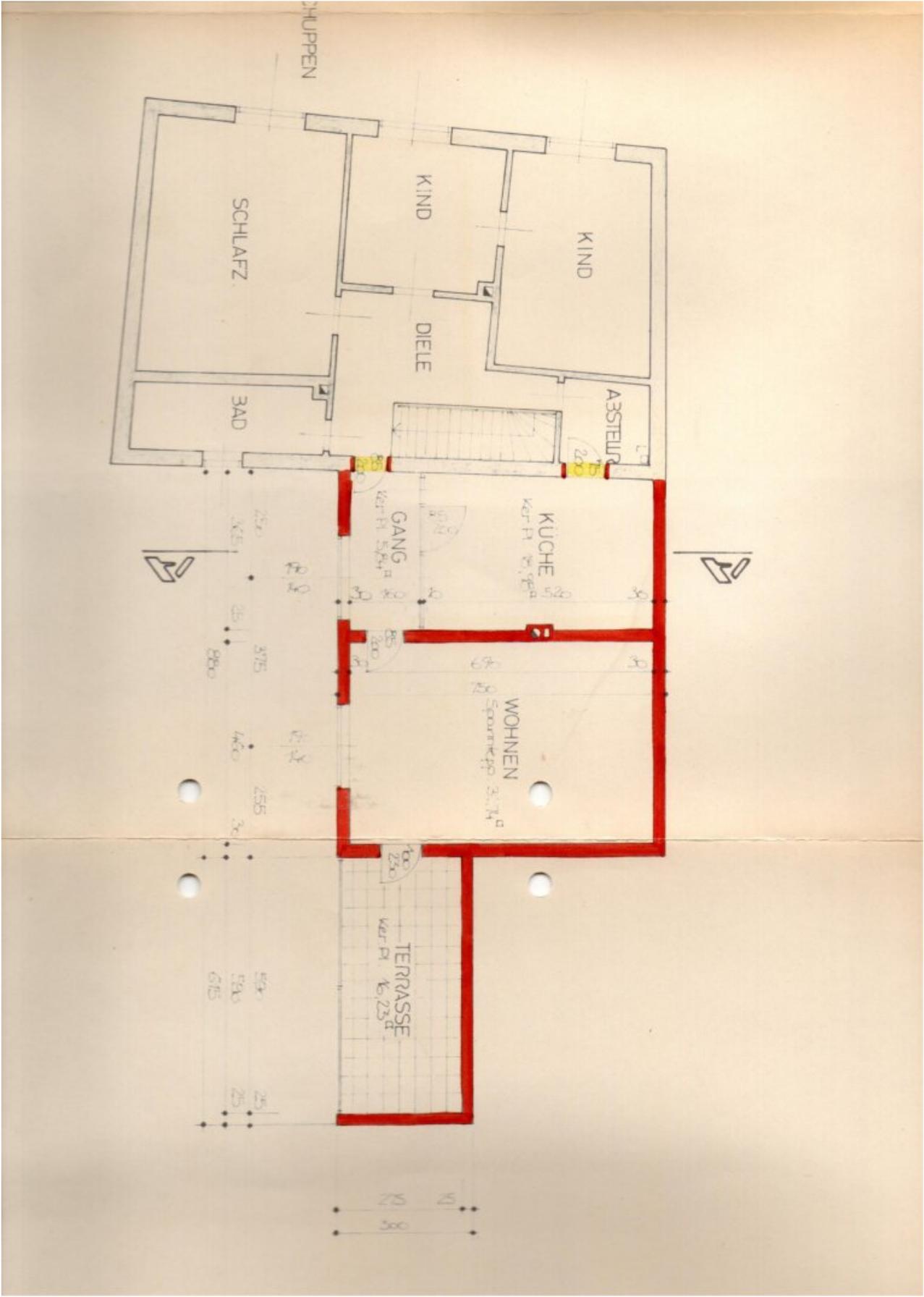












## Objektbeschreibung

### „Charmantes Familienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in idyllischer Lage – Ihr neues Zuhause wartet!“

Diese charmante Immobilie bietet Ihnen ein vielseitiges Raumangebot, das sowohl für Familien als auch für Investoren interessant ist.

**Obergeschoss:** Im Obergeschoss erwarten Sie eine einladende Küche mit Essplatz, ein großzügiges Wohnzimmer sowie drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Erholung und Rückzug bieten. Das Badezimmer mit WC ergänzt dieses Stockwerk. Ein lichtdurchfluteter Wintergarten mit Fußbodenheizung und großen Glasschiebetüren, ca. 16 m<sup>2</sup>, lädt zum Entspannen ein und eine praktische Vorratskammer mit Zugang zum Dachboden sorgt für zusätzlichen Stauraum.

**Erdgeschoss:** Das Erdgeschoss verfügt über zwei helle Zimmer, eine funktionale Küche sowie eine Dusche und Toilette. Der Vorraum bietet Platz für einen Waschmaschinenanschluss und führt in den Heizraum. Eine Garage mit einem Nebenraum sowie ein Anschluss für ein E-Auto runden das Angebot ab.

**Ausstattung:** Die Immobilie besticht durch Parkett- und Teppichböden im Obergeschoss sowie Laminat im Erdgeschoss.

Der großzügige Innenhof ist mit einer liebevoll gestalteten Blumenrabatte versehen und bietet ausreichend Platz für einen Autoabstellplatz. Eine große Scheune und Werkstatt stehen ebenfalls zur Verfügung.

Ein überdachter Durchgang, der möglicherweise als trockener Abstellplatz für ein zweites Auto genutzt werden kann, führt in den Garten, der mit einem Erdkeller, einer Pergola, einem Gemüsegarten und Obstbäumen ausgestattet ist. Die gesamte Liegenschaft ist komplett eingefriedet, was Sicherheit für Kinder und Haustiere gewährleistet.

Dank des großzügigen Raumangebots eignet sich die Immobilie auch hervorragend als Zweifamilienhaus.

**Baujahr:** ca. 1953 mit großem Zubau 1985

**Energieeffizienz:** Die Immobilie ist mit einer Photovoltaikanlage (8 kW) ausgestattet und wurde in den Jahren 2020/2021 umfassend renoviert. Hierzu zählen ein neuer Innen- und Außenanstrich, eine neue Gastherme, teilweise neue Heizkörper, neue Fußböden im Erdgeschoss sowie eine neue Küche im Erdgeschoss. Hochwertige Holzfenster mit 2-fach Verglasung und Jalousien zur Straßenseite sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der Ziegelmassivbau mit Thermoputz ist energieeffizient und wird durch eine Gasheizung sowie eine Heizung für feste Brennstoffe ergänzt. Der Wintergarten/Loggia (16 m<sup>2</sup>) verfügt über eine Fußbodenheizung und große Glasschiebetüren, die einen herrlichen Blick in den Garten ermöglichen.

Die Immobilie ist an das Kanal- und Ortswassernetz angeschlossen und eine elektrische Pumpe für die Grundwasserbewässerung ist ebenfalls vorhanden. Ein elektrisches Einfahrtstor sowie ein elektrisches Garagentor ermöglichen einen bequemen Zugang zum Haus, ohne dass Sie nasse Füße bekommen.

**Lage:** Die Lage dieser Immobilie ist hervorragend. Nahversorger und eine Autobushaltestelle sind in nur einer Gehminute erreichbar. Der Bus verkehrt elfmal täglich nach Traismauer und St. Pölten. Gemütliche Heurige sind in unmittelbarer Nähe!

[Reichersdorf](#) ist eine gepflegte Ortschaft, umgeben von einer malerischen Landschaft mit diversen Heurigen und traumhaften Spazier- und Wanderwegen. Die **idyllische Kellergasse** führt zu einer historischen Wohnhöhle, die bis zum Ersten Weltkrieg bewohnt war, sowie zum [Parapluiberg](#) – einem der schönsten Panoramaplätze mit Blick auf das Alpenvorland, die Donau und das Traisental.

Der [Traisental-Radweg](#) mit einer Länge von 111 km zählt zu den beliebtesten Radtouren im [Mostviertel](#). Das Urzeitmuseum in [Nussdorf](#) bietet spannende Einblicke in das Leben vor 4000 Jahren.

#### **Entfernungen:**

- 2 km nach Nussdorf (Schulbusverbindung zur Grundschule und Kindergarten, Gemeinde)
- 5 km nach Traismauer (Bahnhof, Ärzte, Supermärkte, Restaurants)
- 21 km nach St. Pölten
- 17 km nach Krems (Beginn der Wachau)
- 40 Minuten nach Wien

#### **Energieausweis/Heizung:**

- HWB (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr): 164
- fGEE: 1,9
- Heizung: Zentralheizung, Gasheizung, Holzofen

Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Wohnkomfort, Flexibilität und einer hervorragenden Lage. Zögern Sie nicht, uns für einen Besichtigungstermin zu kontaktieren!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap