

**Charmantes Sanierungsprojekt: Geräumiges Haus in 3491  
Wiedendorf mit 6 Zimmern!**



**Objektnummer: 6301/186**

**Eine Immobilie von ERA Riener Real Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3491 Wiedendorf
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag.(FH) Norbert Riener**

ERA Riener Real Immobilien e.U.  
Greifensteiner Straße 96  
3423 Sankt Andrä-Wördern

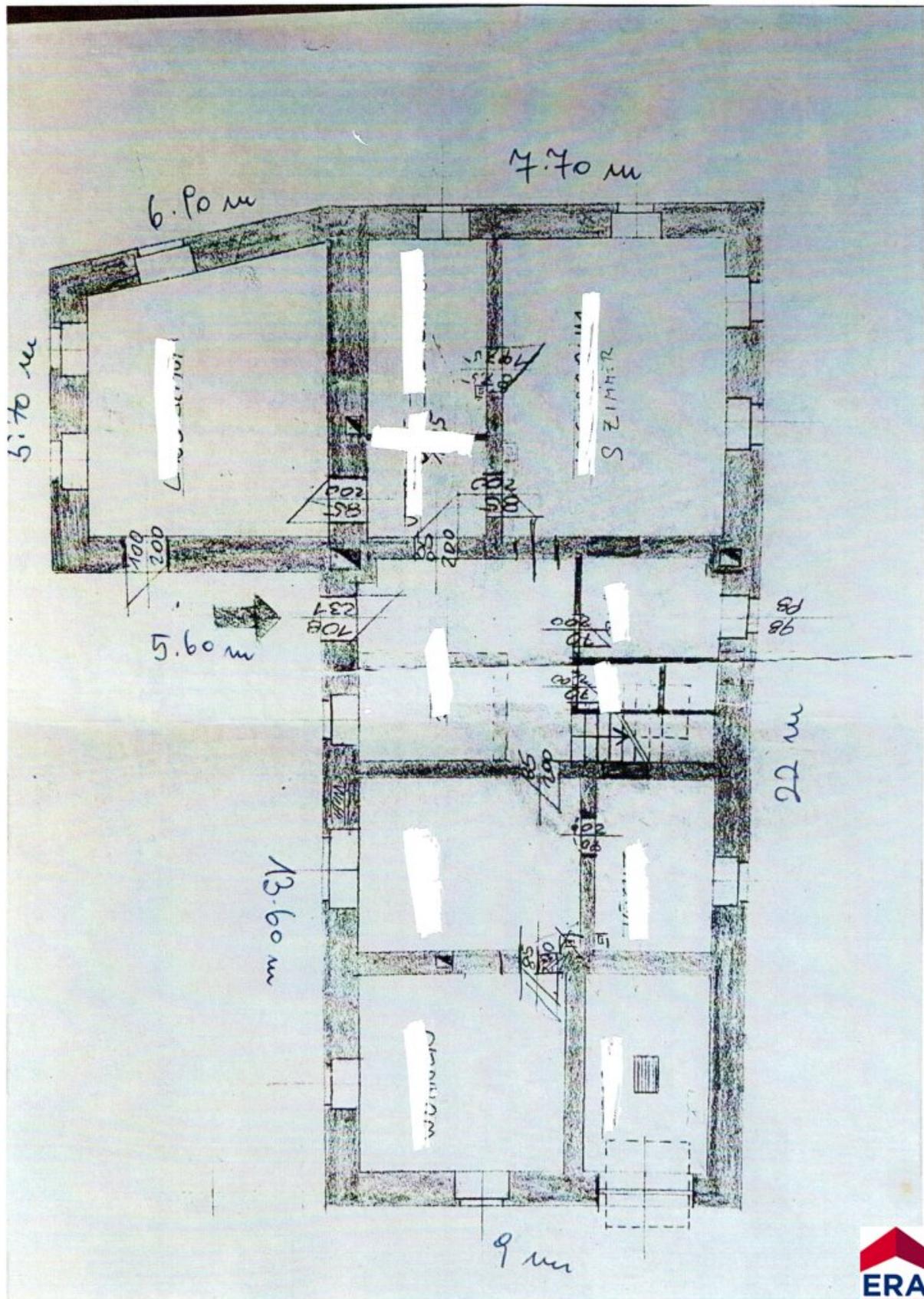
T +43 680 406 33 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Willkommen in 3491 Wiedendorf, einem charmanten Ort in Niederösterreich, der darauf wartet, von Ihnen neu entdeckt zu werden! Dieses großzügige Haus mit einer Fläche von ca. 150m<sup>2</sup> bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Mit insgesamt 6 Zimmern eröffnet Ihnen diese Immobilie zahlreiche Möglichkeiten. Ob Sie ein geräumiges Familienheim schaffen, ein gemütliches Ferienhaus einrichten oder die Räume individuell nach Ihren Vorstellungen gestalten möchten – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Da es seitens der Gemeinde keine genaueren Unterlagen gibt, wurde die Errichtung des Hauses auf Grund seiner Bauweise um ca. 1890 geschätzt - auf Grund der soliden Bauweise mit Steinmauern bietet dieses Haus speziell im Sommer ein angenehmes Raumklima.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, es ganz nach Ihren Wünschen zu renovieren und zu gestalten. Stellen Sie sich vor, wie Sie die alten Wände mit neuen Farben erstrahlen lassen, moderne Küchenelemente einfügen oder ein gemütliches Badezimmer schaffen, das zum Entspannen einlädt. Die Sanierung gibt Ihnen die Freiheit, das Haus genau nach Ihren Vorstellungen zu formen und gleichzeitig den Charme des ursprünglichen Bauwerks zu bewahren.

Die Lage in Wiedendorf ist ideal für alle, die die Ruhe der Natur schätzen, aber nicht auf eine gute Verkehrsanbindung verzichten möchten. Der Bus bringt Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte und Gemeinden, sodass Sie sowohl die Vorzüge des Landlebens als auch die Annehmlichkeiten der Stadt in unmittelbarer Nähe genießen können.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ob Wandern, Radfahren oder einfach nur die Natur genießen – hier finden Sie alles, was das Herz begehrt.

Ergreifen Sie die Chance, dieses sanierungsbedürftige Juwel zu Ihrem neuen Zuhause zu machen! Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und gestalten Sie ein einzigartiges Wohnambiente, das Ihre persönliche Handschrift trägt.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Ihr neues Zuhause in Wiedendorf wartet auf Sie!

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 <5.000m

Apotheke <5.000m

Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <5.500m

Post <5.500m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap