

**ACHTUNG: Neuer Preis!!!! Charmantes Einfamilienhaus in  
Gresten: 4 Zimmer, Balkon, Garage - nur 159.000 €!**



**Objektnummer: 960/71893**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3264 Gresten
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 408,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,98
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Herbert Schnettgen

s REAL - Amstetten  
Hauptplatz 31  
3300 Amstetten

T +43 (0)5 0100 - 25483  
H +43 664 8184323



Mitglied des  
immobilienring.at

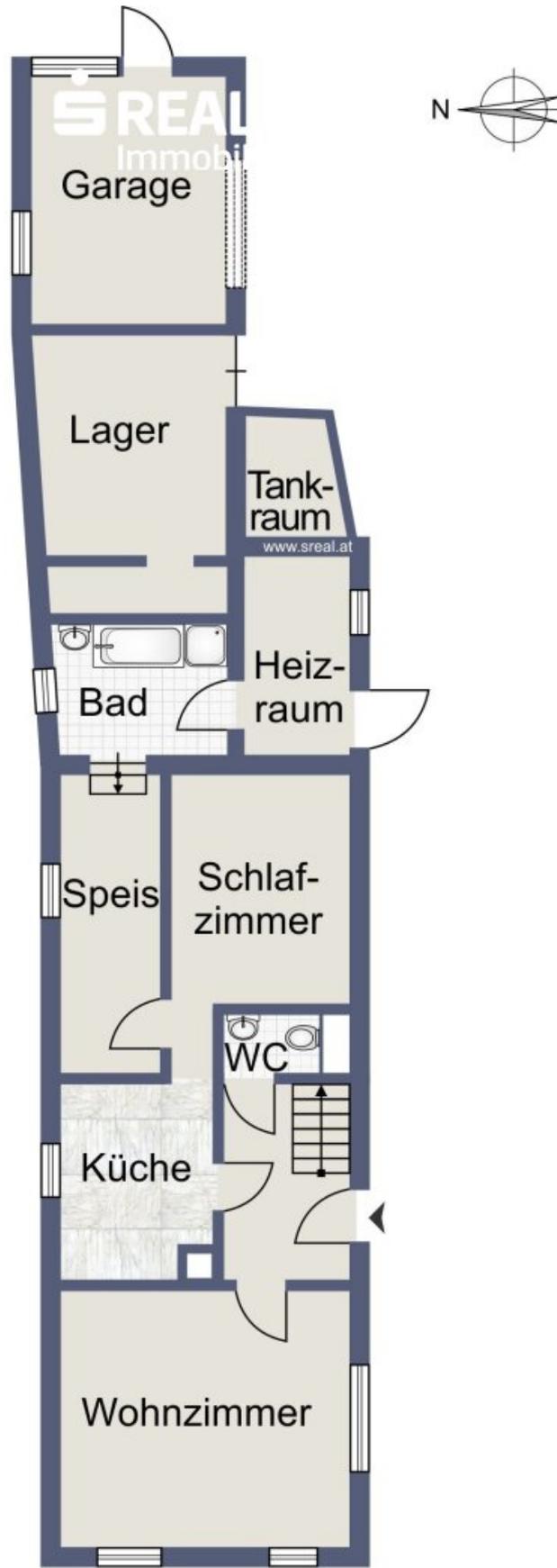




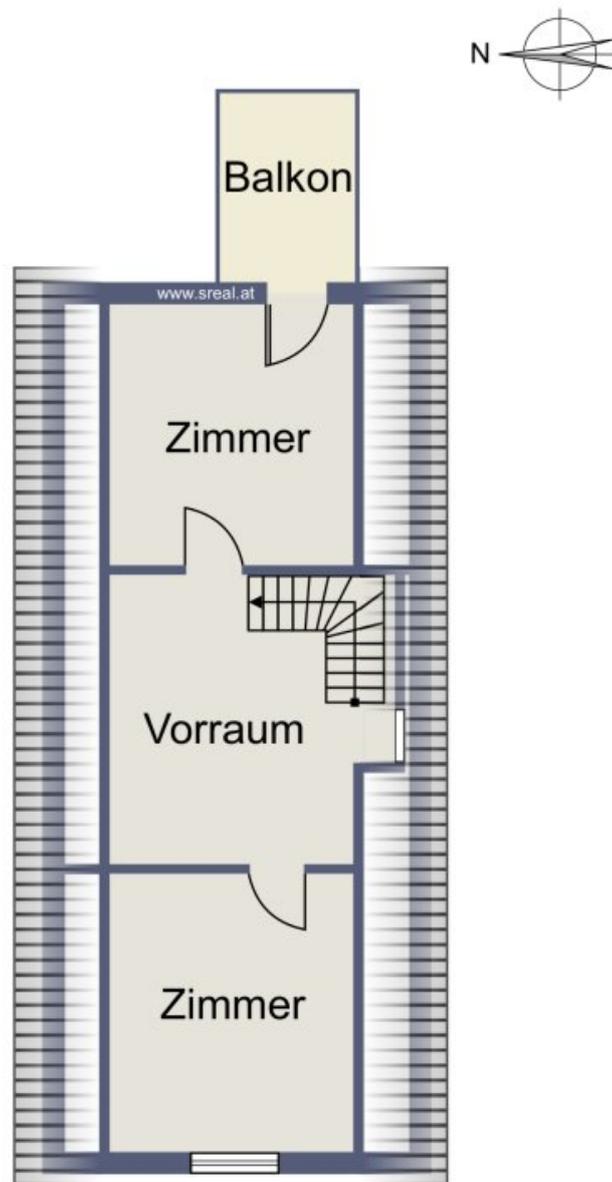




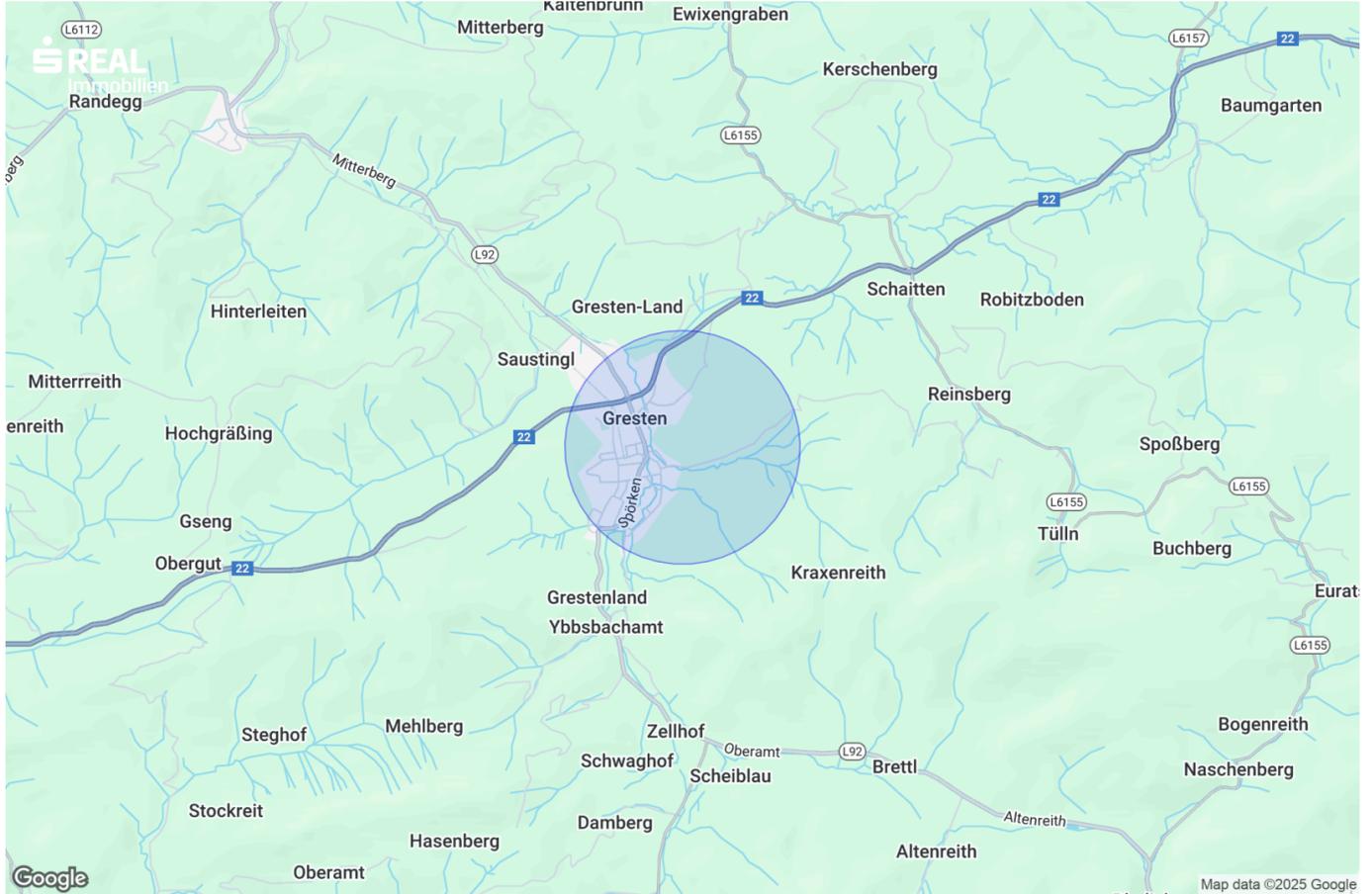




Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde Gresten, einer Oase der Ruhe und Geborgenheit in Niederösterreich! Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie für ein glückliches und erfülltes Leben benötigen. Mit einem Kaufpreis von nur € 159.000,00 ist dies eine einmalige Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Auf einer großzügigen Fläche von 120 m<sup>2</sup> erstrecken sich vier lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuelle Gestaltung bieten. Ob als Familiennest oder Rückzugsort – hier finden Sie den perfekten Raum für Ihre Bedürfnisse.

Der Grundriss sorgt dafür, dass Sie sich vom ersten Moment an wohlfühlen. Die gemütliche Wohnküche lädt zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein, während der Balkon und der Hofbereich Ihnen die Möglichkeit bieten, die warmen Sonnenstrahlen und die frische Luft in vollen Zügen zu genießen. Der Südostbalkon ist der perfekte Ort, um den Tag mit einem Kaffee zu beginnen oder den Abend mit einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet, das für eine angenehme Belüftung sorgt. Hier können Sie sich in der Badewanne entspannen oder eine erquickende Dusche genießen – ganz nach Ihrem Belieben. Für zusätzlichen Komfort sorgt die kombinierte Öl-Holz-Zentralheizung, die Ihnen auch in den kälteren Monaten ein behagliches Zuhause bietet.

Die liebevoll gestalteten Räume bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönliche Note einzubringen und Ihr eigenes kleines Paradies zu schaffen.

Die Lage des Hauses ist ein weiterer großer Pluspunkt. Gresten bietet Ihnen eine gute Verkehrsanbindung durch öffentliche Buslinien, sodass Sie bequem in umliegende Städte gelangen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar, ebenso wie Supermärkte und Bäckereien. Hier genießen Sie die Vorzüge ländlichen Lebens, ohne auf die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens verzichten zu müssen.

Gresten ist nicht nur ein ruhiger Wohnort, sondern auch ein Ort mit Tradition und Gemeinschaftsgeist. Hier finden Sie Nachbarn, die schnell zu Freunden werden und ein Umfeld, in dem Kinder sicher aufwachsen können.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von der charmanten Atmosphäre dieses Einfamilienhauses begeistern und starten Sie in eine neue Lebensphase in Ihrem künftigen eigenen Haus in Gresten. Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem

Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten (Name, Postanschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.500m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.