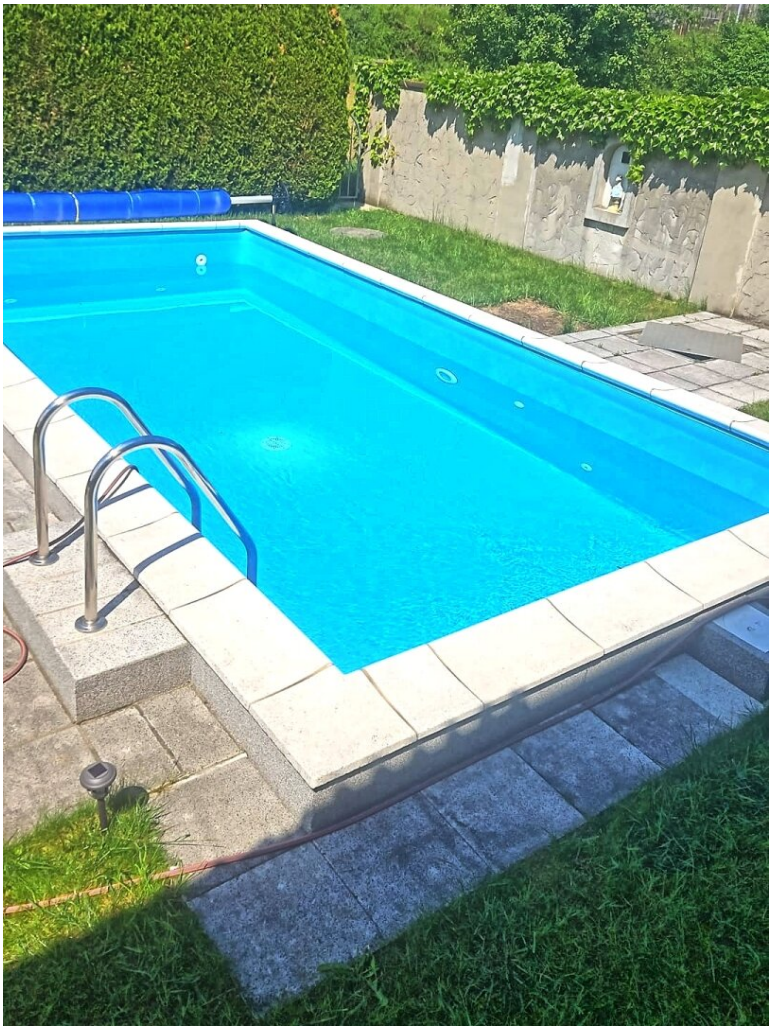
Familienidylle oder Wohnen und Arbeiten? Hier ist beides möglich.



Objektnummer: 60

Eine Immobilie von Wohnglück Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3484 Grafenwörth
Wohnfläche:	160,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	446.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

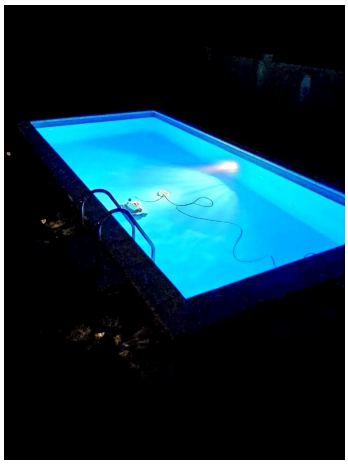
Ihr Ansprechpartner

Nikolaus Glück

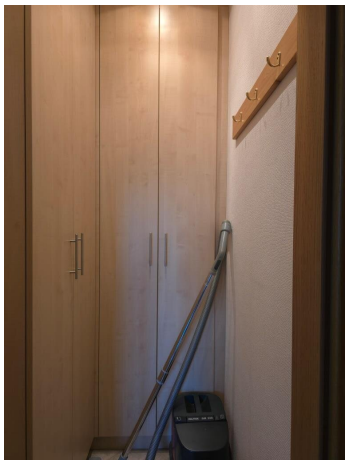
Wohnglück Immobilien e.U.
Heimstättenstraße 9
3100 Sankt Pölten

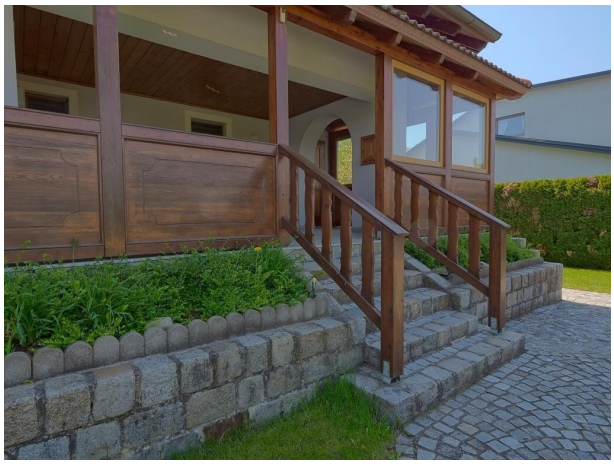
H +43 664 30 700 12

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



AEG





Objektbeschreibung

Dieses schmucke Einfamilienhaus in Top-Zustand steckt voller ungeahnter Möglichkeiten.

Hier finden Sie viel Platz, um die eigenen Ideen umzusetzen.

Lage und Infrastruktur:

Ortsrandlage in Grafenwörth, nahe der S5, der perfekten Anbindung nach Wien, Krems oder St. Pölten. Hofer und Billa gibt es hier ebenso wie Kindergärten und eine Volksschule.

Der Garten:

Umgeben von freundlichen Nachbarn, aber vor fremden Blicken geschützt, bietet der gepflegte Garten Platz zum Entspannen wie auch das Ambiente für fröhliches Feiern.

Egal, ob Sie Ihre Freizeit lieber im Pool oder auf der Terrasse verbringen: Dieser Garten macht Lust auf Urlaub daheim.

Hier verbringt man seine Zeit gerne allein, mit Familie oder Freunden.

Der Saugroboter erledigt die lästige Pool-Pflege. Der ebene Rasen kann von einem Mähroboter gepflegt werden. Die Bewässerung erfolgt kostengünstig mit dem eigenen Brunnenwasser.

Das Auto findet in einem Carport Schutz. In einer großzügigen Gartenhütte ist Platz für Geräte, Gartenmöbel, Pool-Utensilien, Griller und vieles mehr.

Das Haus:

Wer viel Platz für Familie und Hobbys – oder vielleicht auch ein Büro – braucht, findet hier vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Wohnebene: Vorraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad mit Infrarotkabine, WC und ein Abstellraum finden auf 75m² Platz. Vom Wohnzimmer gelangt man auf den windgeschützten Terrassenbereich.

Obergeschoß: Diese 85m² wollen noch für ihre künftige Verwendung ausgestattet werden. Alle Anschlüsse sind vorbereitet. Fenster und Balkontür (zum überdachten Balkon) sind schon vorhanden.

Kellerbereich: Auf 72m² gibt es sehr viel Raum für verschiedenste Aktivitäten. Ein Stüberl lädt zum Feiern ein, in der Werkstatt ist Platz für Heimwerker (und Profis). Der Heizraum ist zugleich Waschküche. Zusätzlich gibt es noch einen Lagerraum und 2 weitere kleine Abstellräume.

Hochwertige Ausstattung, die kaum Wünsche offen lässt:

- Fenster (Fa. Stabil) mit Außenrollos (Fa. Hella)

- Pool mit Solarmatten und Saugroboter

- Eigenes Brunnenwasser

- Voll ausgestattete DAN-Küche mit Induktionsherd

- Bad mit Infrarotkabine

- Gasheizung, zusätzlich Kachelofen im Wohnzimmer

- Sicherheitstür, Alarmanlage

- Breitband-Internetanschluss

Dies und manches mehr gibt es hier zu entdecken.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <6.000m
Apotheke <7.000m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap