

**\*\*\*Lichtdurchflutetes Eigenheim in Ruhelage\*\*\***



**Objektnummer: 1633/262**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3382 Albrechtsberg an der Pielach
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 211,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 2,83
<b>Kaufpreis:</b>	269.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Eigner**

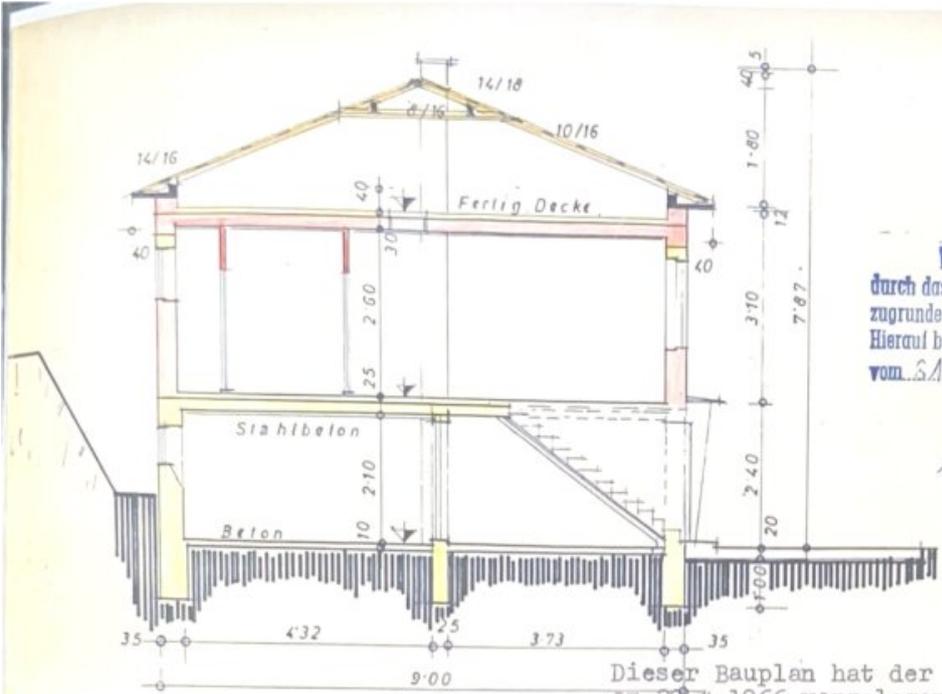
Fortuna Real GmbH & Co KG  
Rathausplatz 14  
2000 Stockerau











Dieser Plan ist der Überprüfung durch das n. ö. Gebietsbauamt III, St. Pölten zugrunde gelegen. Hierauf bezieht sich die L. - B. - prüfung vom S.A. B. 66, Zahl B. 180/6-M.

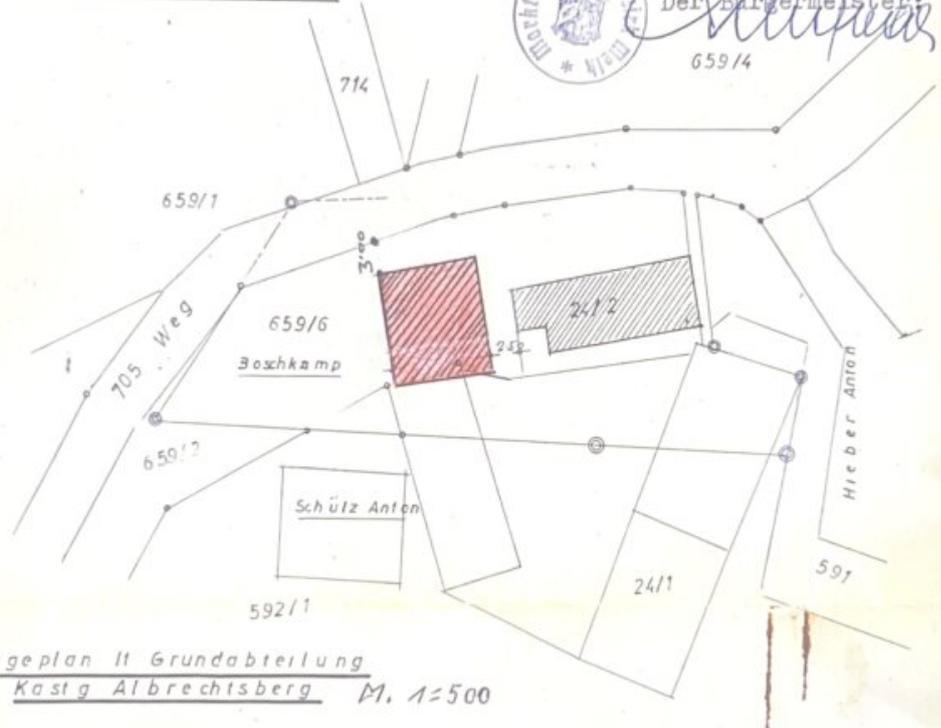
N. ö. Gebietsbauamt III  
St. Pölten  
*18. Aug. 1966*

Dieser Bauplan hat der Baiverhandlung am 29.4.1966 vorgelegen und wurde baubehördlich genehmigt.

Schnitt A - B



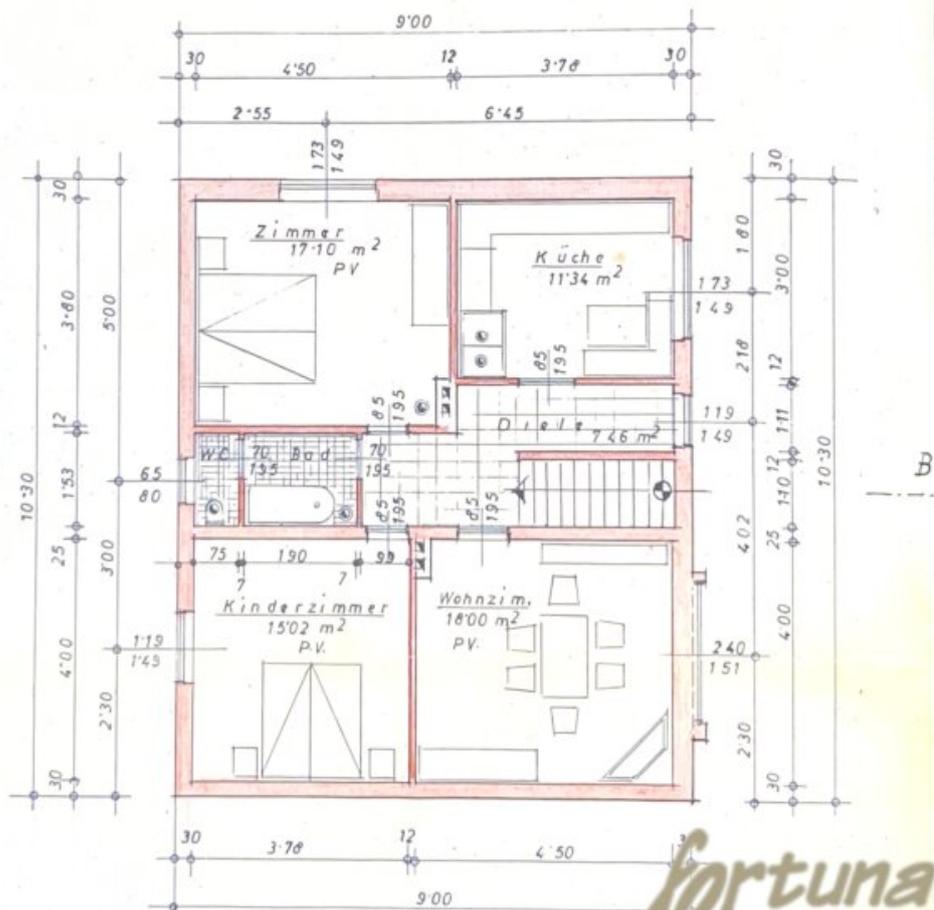
Der Bürgermeister  
*[Signature]*  
659/4

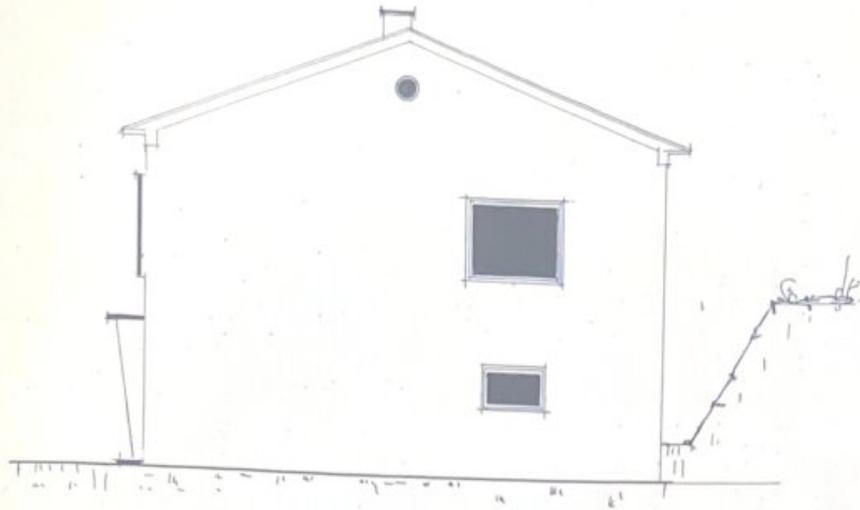


Lageplan II Grundabteilung  
Kastg Albrechtsberg M. 1:500

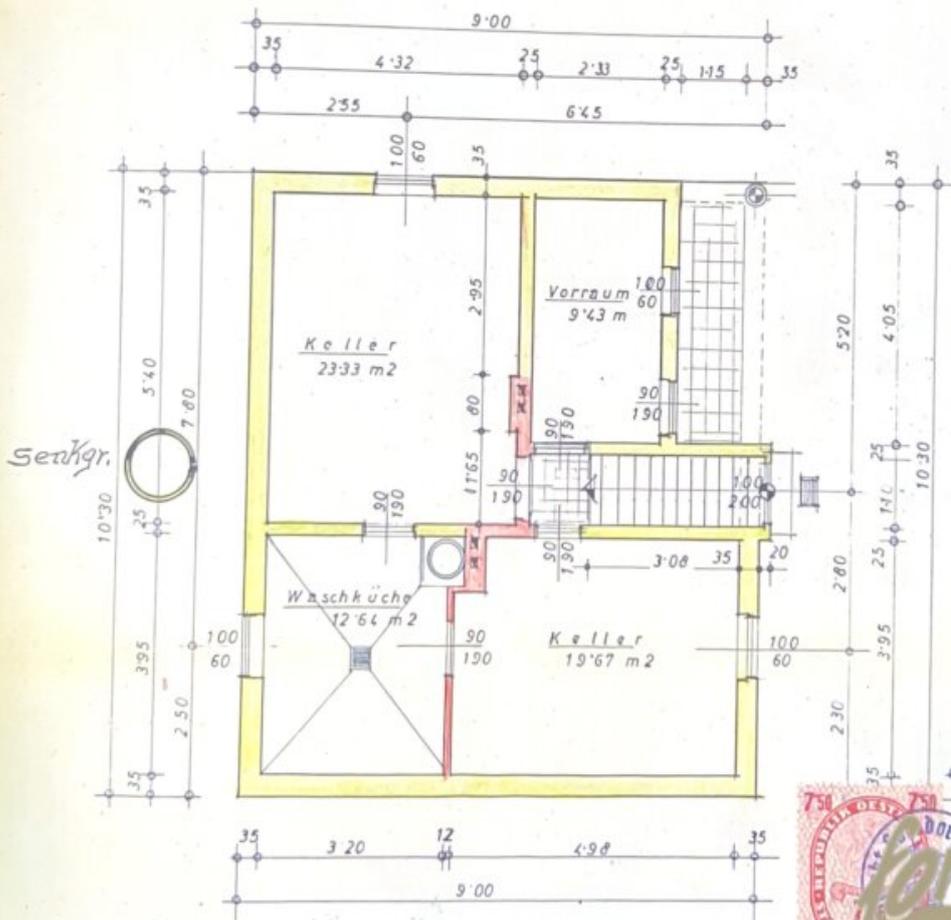
Bauwerber.  
Gerhard Borchkamp  
Ursula Borchkamp

Bauausführung  
**fortuna**  
Franz Schelkahn  
Maurmeister





Nordansicht



# Objektbeschreibung

## Highlights:

- Tolles Grundstück
- Absolute Ruhelage
- Zwei Garagen
- Großer Keller
- Kinderfreundliches Ortsgefüge
- Dachboden mit Potenzial
- Tierhaltung möglich
- Tolle Bauweise
- Pool zum Abkühlen

Für eine **Führung** durch die Immobilie **kontaktieren** Sie folgende Telefonnummer:  
**06763265041**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde **Albrechtsberg** an der Pielach! Dieses **charmante Einfamilienhaus** bietet Ihnen nicht nur eine angenehme Wohnfläche von **93 m<sup>2</sup>**, sondern auch eine perfekte Kombination aus **modernem Komfort** und **ländlichem Charme**.

Sie erwerben ein **teilsaniertes** Haus, das Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre **individuellen Wohnträume** zu verwirklichen. Mit insgesamt **drei** großzügigen **Zimmern** ist genügend Platz für die **ganze Familie** oder für kreative Projekte. Die **lichtdurchfluteten** Räume sind mit **hochwertigen** Materialien ausgestattet, darunter Fliesen, Laminat, Parkett und Teppichboden, die eine **warme** und **einladende** Atmosphäre schaffen.

Ein absolutes Highlight dieses Anwesens ist der **Garten mit Pool**, der Ihnen nicht nur einen Rückzugsort im Freien bietet, sondern auch genug Platz für **Gartenliebhaber** oder **Spielmöglichkeiten** für die Kinder. Genießen Sie entspannte Stunden auf dem **Balkon** und den **zwei Terrassen**, die sich perfekt für **gesellige Grillabende** oder ruhige Sonnenstunden eignen.

Für Ihren Komfort stehen Ihnen **zwei Garagen** und **vier Stellplätze** zur Verfügung, sodass Sie nie wieder nach einem Parkplatz suchen müssen. Die moderne Gas-Zentralheizung sorgt dafür, dass es Ihnen auch an kälteren Tagen immer warm und gemütlich ist. Die **Einbauküche** ist bereits vorhanden und wartet darauf, von Ihnen genutzt zu werden – hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten und **unvergessliche Familienessen** zubereiten.

Die **Lage** dieser Immobilie ist ebenfalls ein **großer Vorteil**. Albrechtsberg an der Pielach bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit **Busverbindungen**, die Ihnen die Mobilität erleichtern. Auch der **Bahnhof** ist nur einen Wimpernschlag entfernt. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter einen **Arzt**, einen **Kindergarten** und einen **Supermarkt**. So sind Sie immer gut versorgt und können das Leben in dieser ruhigen, aber dennoch zentralen Lage in vollen Zügen genießen.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses wunderbare Einfamilienhaus zu **besichtigen**. Es ist der ideale Ort, um Erinnerungen zu schaffen und ein erfülltes Leben zu führen. Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen!

Für eine **Führung** durch die Immobilie **kontaktieren** Sie folgende Telefonnummer:  
**06763265041**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Die oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <2.500m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap