

## **Wohnhaus in 3300 Amstetten**



**Objektnummer: 960/73164**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>                         | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3300 Amstetten         |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 125,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                      |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                      |
| <b>WC:</b>                           | 3                      |
| <b>Keller:</b>                       | 27,19 m²               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 46,00 kWh / m² * a   |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,63                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 439.000,00 €           |
| <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

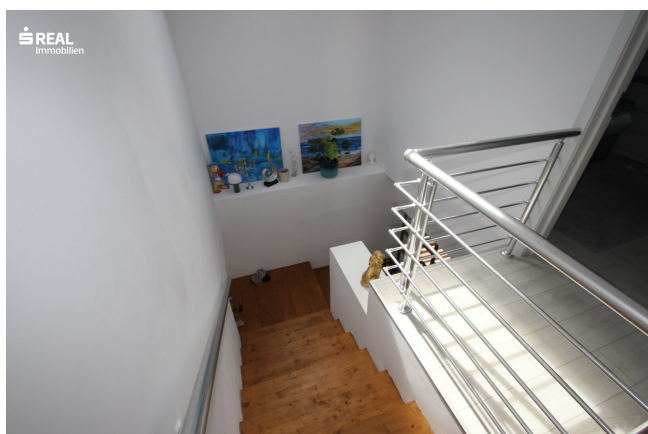












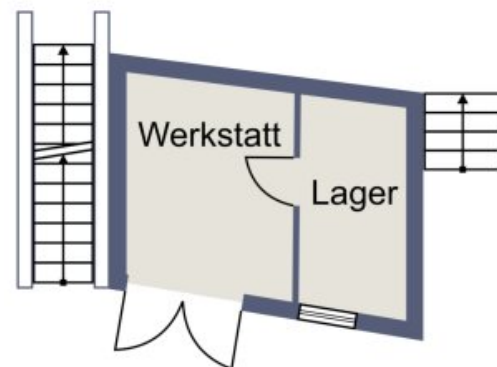
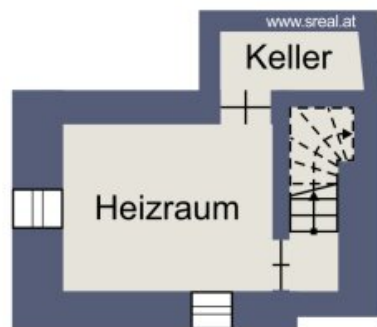






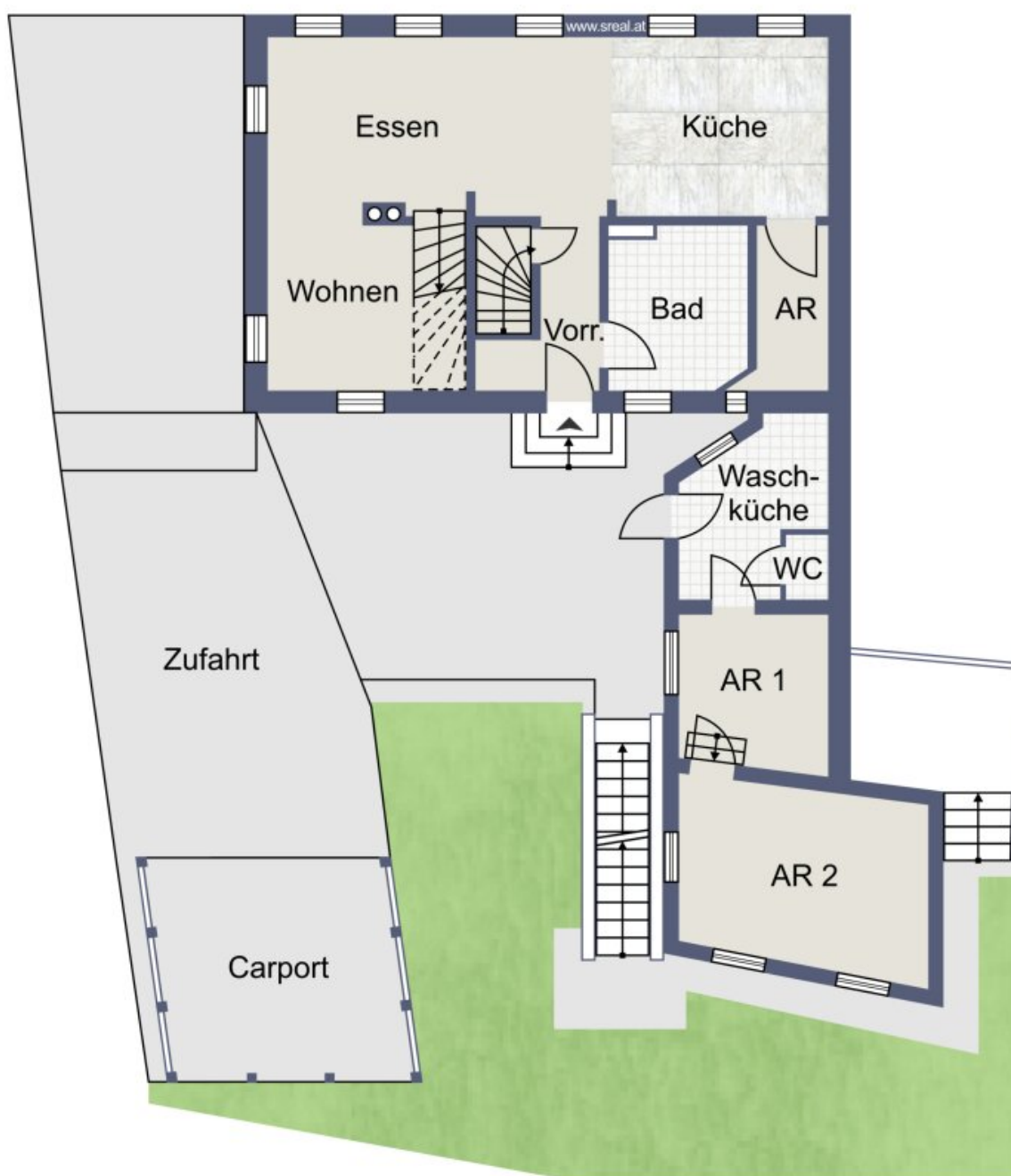




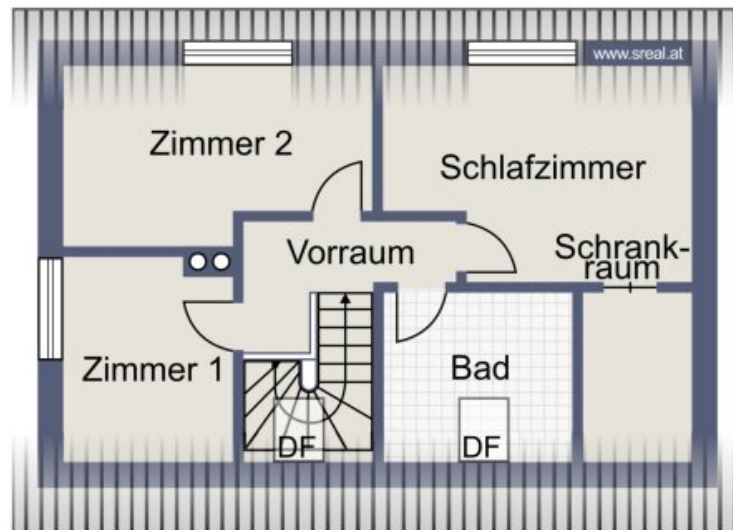


Skizze Kellergeschoss



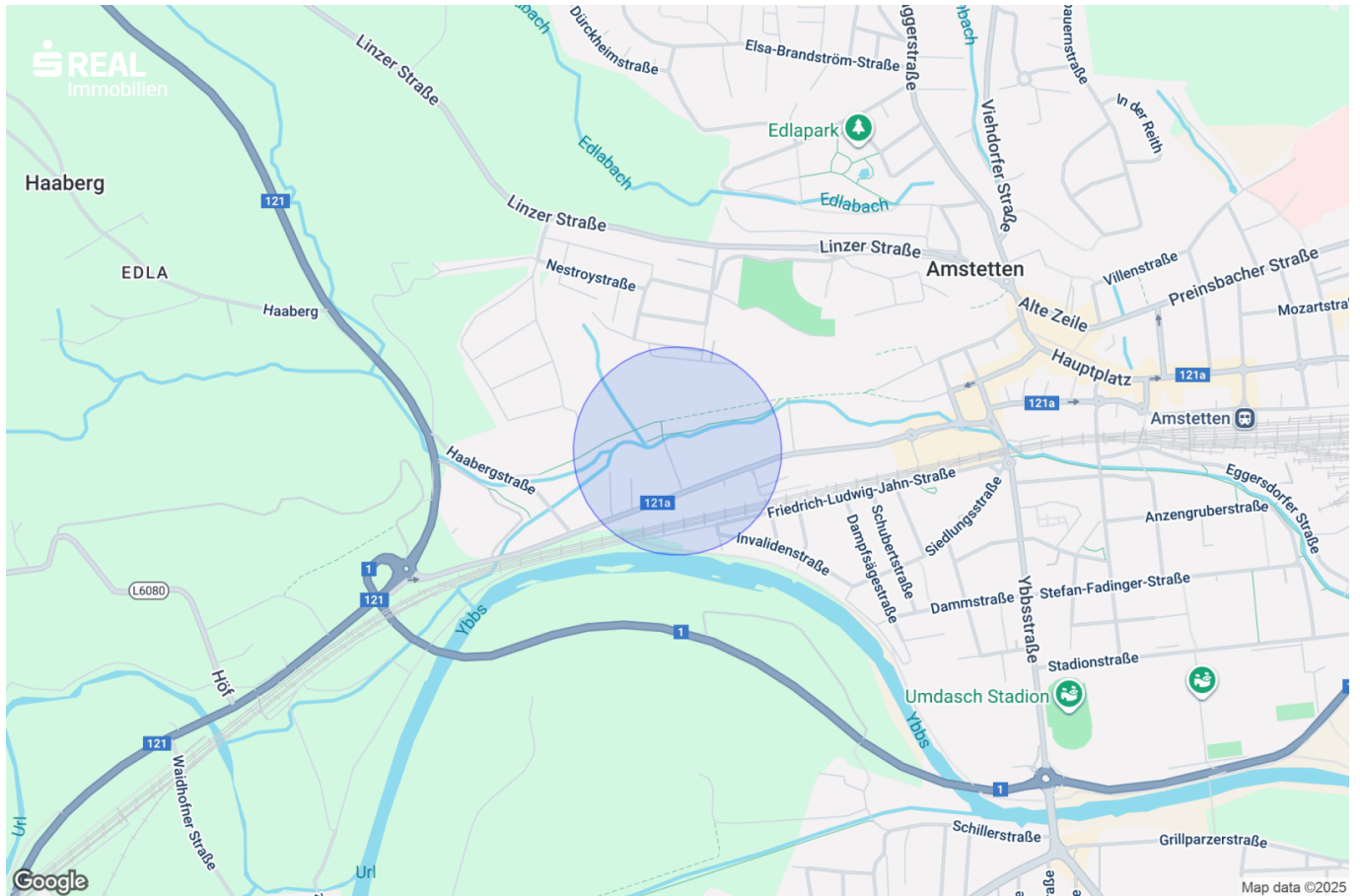


Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss





## Objektbeschreibung

Dieses Haus im Zentrum der Bezirkshauptstadt Amstetten bietet eine tolle Gelegenheit sämtliche Vorteile des Lebens in der Stadt in vollen Zügen zu genießen. Aufgrund der Stadtlage erreichen Sie zahlreiche Einrichtungen wie Supermarkt bzw. das Einkaufszentrum CCA auch problemlos zu Fuß. Nachdem eine City-Bushaltestelle nicht allzu weit entfernt ist, können Sie natürlich auch gerne dieses öffentliche Verkehrsmittel für Ihre Wege in der Stadt benutzen.

Durch die Größe des Hauses inkl. dem noch nicht sanierten Hauszubaus können Sie es sowohl mit einer größeren Familie bewohnen oder Ihnen reicht die **ca. 125 m<sup>2</sup> große Wohnfläche im komplett sanierten Hauptgebäude** und nutzen die **ca. 32 m<sup>2</sup> großen Räumlichkeiten im Zubau** als Nebenflächen.

Zusätzlich vorhanden ist ein Keller im Hauptgebäude mit ca. 11,32 m<sup>2</sup> und einer im Zubau mit ca. 15,87 m<sup>2</sup>. Weiters gibt es noch ein Carport und auch noch ein kleinen, netten Garten.

### Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss

Eingangsbereich, ein ca. 48 m<sup>2</sup> großer, offener Küchen-/Ess-/Wohnbereich, Abstellraum (Speis) und ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und WC. Das alles befindet sich im Hauptgebäude. Im unsanierten Zubau befindet sich derzeit eine Waschküche, ein WC, eine zusätzliche Küche und noch ein weiteres großes Zimmer.

#### Obergeschoss

Hier befinden sich 3 Schlafräume, ein Schrankraum und ein geräumiges Badezimmer mit einer großen Dusche, einem Waschtisch, sowie einem weiteren WC.

### Und hier noch einige Details bezüglich der Generalsanierung des Hauptgebäudes:

- Beginn ca. ab Mitte 2022
- das gesamte OG ist komplett neu, vorher war dies nur ein ebenerdiges Haus
- zusätzlich im gesamten EG neue Leitungen (Strom, Wasser, Abflüsse)
- kompletter Fußbodenaufbau im EG neu



- im gesamten Hauptgebäude Fußbodenheizung (2 Heizkreise)
- neue Luftwärmepumpe Marke Hitachi (über Handy steuerbar)
- im ganzen Hauptgebäude elektrische Rollläden
- Glasfaserkabelanschluss

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3129254?accessKey=6844>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Sie erhalten per automatischem Versand umgehend unser Kundenexposé mit weiteren Bildern und Detailinformationen.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der Sparkasse Amstetten AG.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**



Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <7.000m

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.