

## **Wohnhaus Amstetten - Ortsteil Eisenreichdornach**



Straßenansicht 1

**Objektnummer: 960/73537**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus            |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 3300 Amstetten                    |
| Baujahr:                      | 1931                              |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig              |
| Möbliert:                     | Teil                              |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 70,00 m <sup>2</sup>              |
| Lagerfläche:                  | 50,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 4                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 2                                 |
| Heizwärmebedarf:              | G 416,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | G 5,24                            |
| Kaufpreis:                    | 169.000,00 €                      |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Herbert Schnettgen**

s REAL - Amstetten  
Hauptplatz 31  
3300 Amstetten

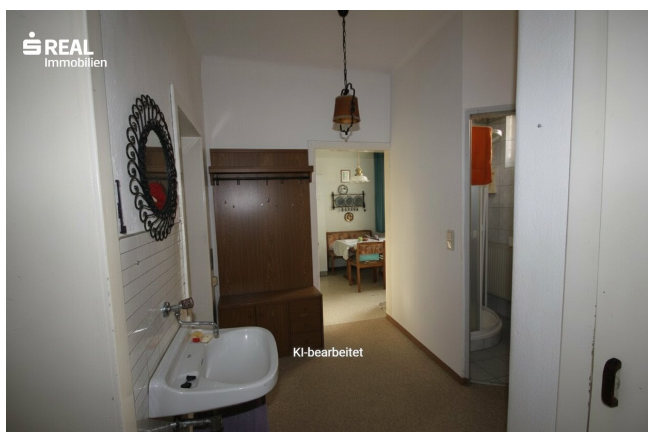


Mitglied des  
immobilienring.at

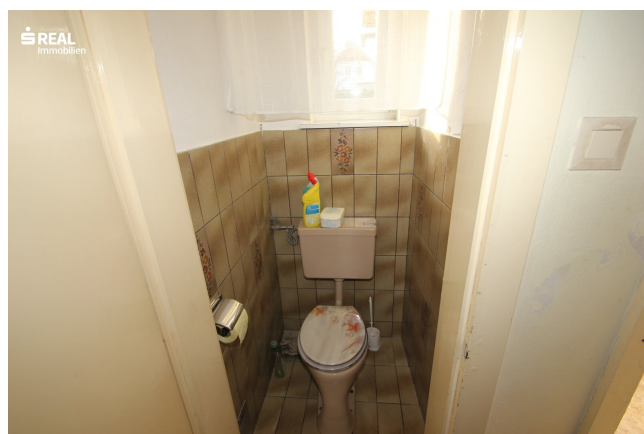




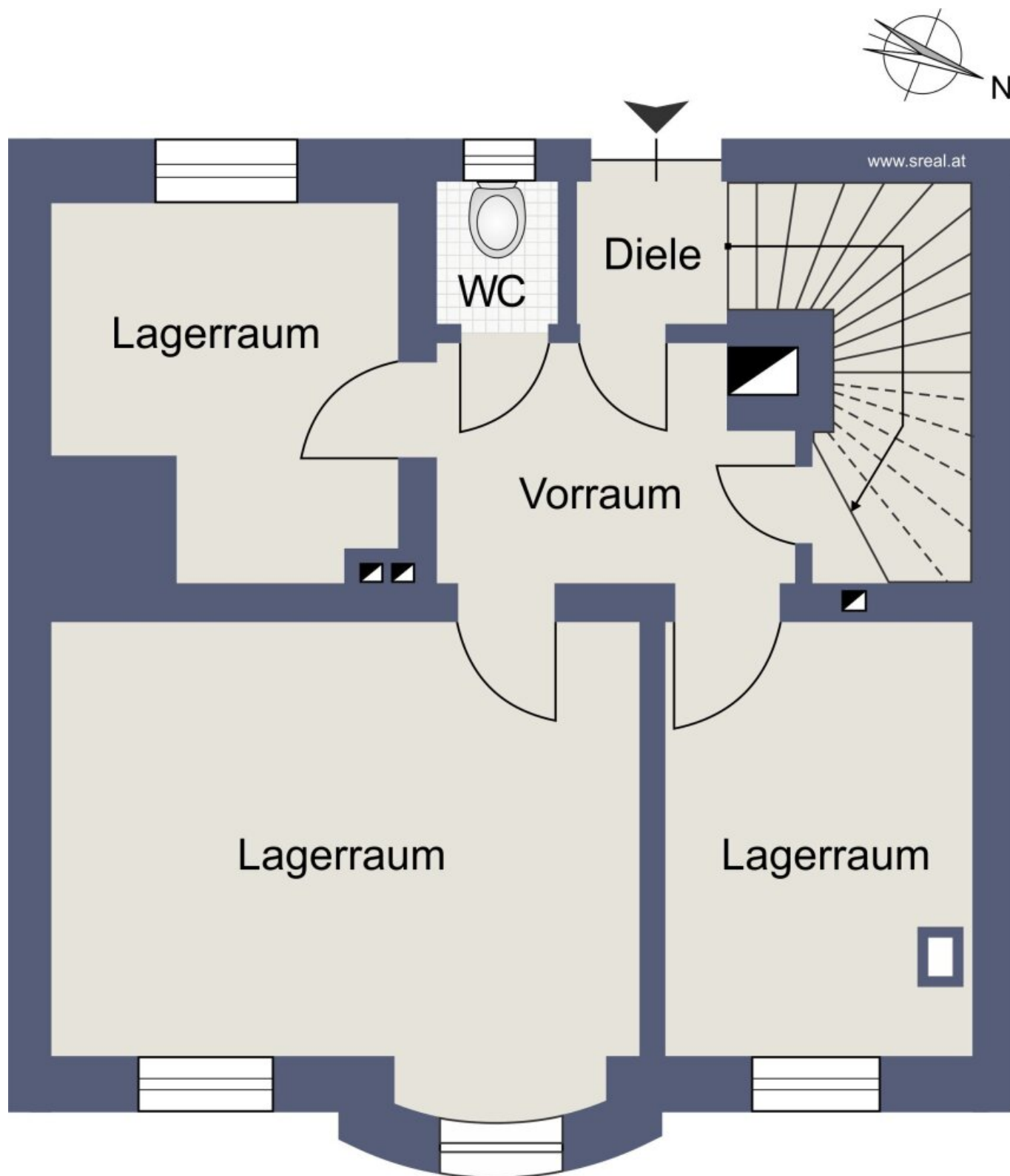






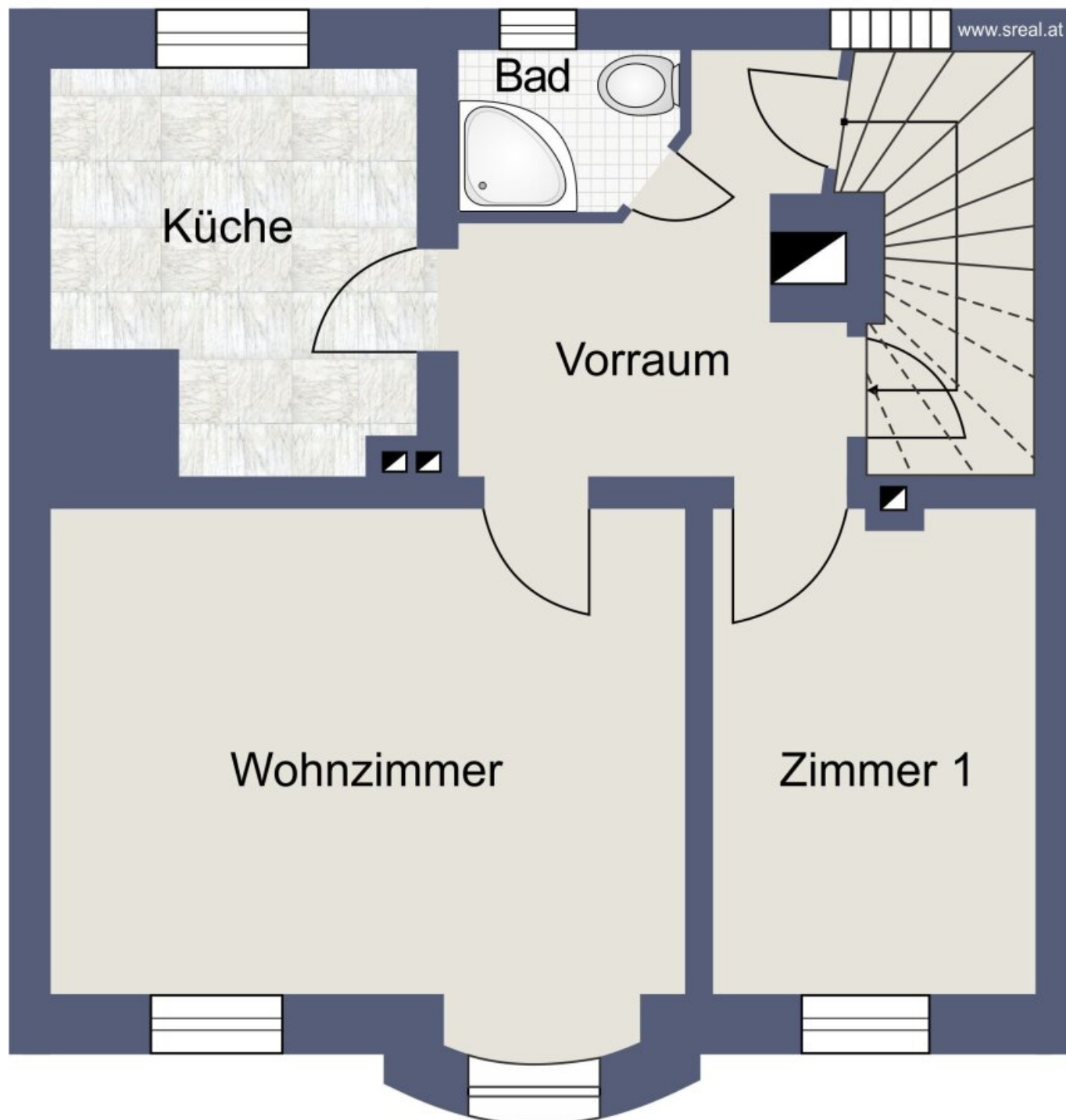




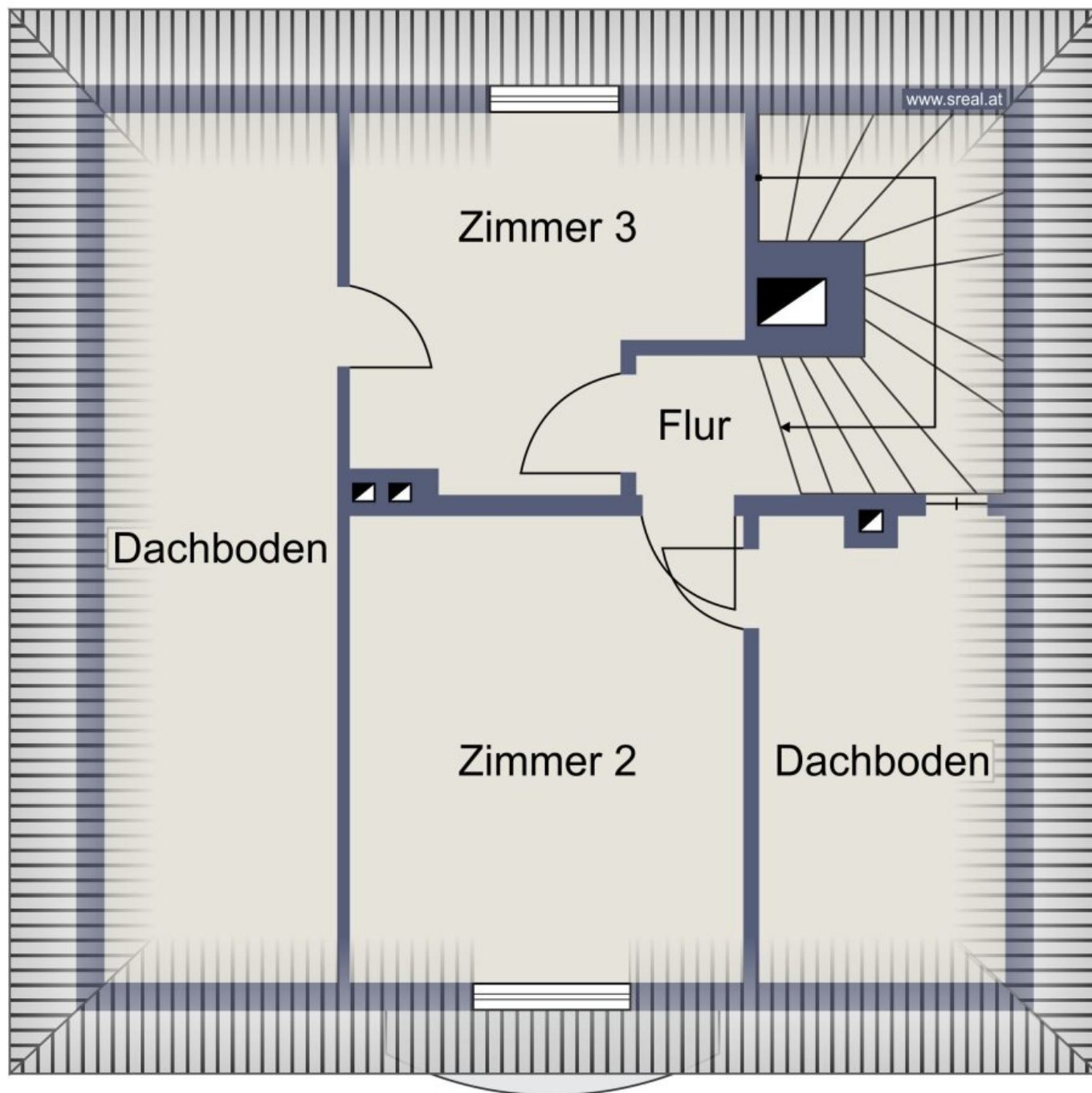


Skizze Erdgeschoss





Skizze Obergeschoss



Skizze Dachgeschoss





## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in 3300 Amstetten (NÖ) ist eine tolle Gelegenheit für alle Liebhaber von älteren Häusern mit Stil.

Mit einer Wohnfläche von derzeit ca. 70 m<sup>2</sup> und 4 Zimmern bietet es ausreichend Platz für eine kleine Familie oder einfach nur für all jene, die ein Zuhause mit einer überschaubaren Größe suchen. Sollten Sie jedoch mehr Platz benötigen können Sie die im EG vorhandenen 3 Räume (derzeit Lagerräume) nach einer dementsprechenden Sanierung noch zusätzlich zum Wohnen verwenden. Es würde sich dann in Summe ein Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> ergeben.

An das Haus angebaut befinden sich im vorderen Teil eine Garage und im rückwärtigen ein ebenerdiges Nebengebäude. Hinter dem Haus gibt es einen kleinen, jedoch sehr netten Garten.

Wenn Sie genügend Liebe zum Detail für einige sinnvolle Adaptierungsarbeiten (z. B. auch aus wärmetechnischer Sicht) mitbringen, können Sie hier ein wahres Juwel in Form eines tollen Einfamilienwohnhauses in ausgesprochen schöner Lage schaffen.

Beheizt wird das Haus durch eine Zentralheizung mit Gas (Gastherme im EG). Im EG befindet sich zu den bereits erwähnten 3 Lagerräumen ein separates WC und ein kleiner Lagerbereich unterhalb der Stiege. Im OG findet man einen Vorraum, eine Küche, ein Wohnzimmer, sowie noch ein weiteres Zimmer (derzeit Esszimmer). Im DG befindet sich ein größeres Schlafzimmer, sowie noch ein weiteres, kleineres Zimmer (dzt. nicht beheizt).

Nicht unerwähnt bleiben soll auch die Tatsache, dass in den Jahren 2016 bzw. 2017 das komplette Dach des Haupthauses, der Garage und des Nebengebäudes inkl. Dachrinnen und auch mehrheitlich die Fenster erneuert wurden.

In unmittelbarer Nähe befindet sich auch eine Bushaltestelle, von wo aus Sie auch eine regelmäßige Verbindung z.B. zum Bahnhof Amstetten haben.

Kaufen Sie dieses Einfamilienhaus für nur € 169.000,00 und erleben Sie die Vorzüge des Lebens im eigenen Haus in vollen Zügen.

Und hier noch einige Details aus dem Bauakt der Bauabteilung der Gemeinde Amstetten:

- ursprüngliches Baujahr Haupthaus: 1931
- teilweise notwendiger Wiederaufbau nach Kriegsbeschädigungen im Jahr 1949

- Errichtung Nebengebäude (Holzlage) 1954
- Errichtung Garage 1971
- Kanalanschluss 1996

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3135857?accessKey=69ed>

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 <1.500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m



Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <5.500m

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.