

## Ländliche Lage, städtische Anbindung – ein Zuhause zum Gestalten



**Objektnummer: 1519/121**

**Eine Immobilie von Immo Auer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3380 Pöchlarn
<b>Baujahr:</b>	1898
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	22,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 81,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 2,01
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lisa-Marie Perger**

Immo Auer  
Leisergasse 16  
3495 Rohrendorf







# Objektbeschreibung

## Großzügiges Haus mit Garten & Potenzial

Dieses Ein-/Mehrfamilienhaus bietet auf rund 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für individuelle Wohnideen. Mit Garten, Loggia, Terrasse und großem Schuppen genießen Sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder kreative Köpfe, die sich ihr Traumzuhaus selbst gestalten möchten.

- Großzügige **Nutzfläche von ca. 230 m<sup>2</sup>**
- **Mittelmäßiger Zustand** – ideal für kreative Köpfe & Selbstermacher
- **Garten, Loggia & Terrasse** – Uneinsehbar & Privat
- **Großer Schuppen** – vielseitig nutzbar (Werkstatt, Atelier, Fitnessraum u.v.m.)
- **2 Bäder & 2 WCs** – separat auf jeder Etage
- **Garage** - direktem Zugang ins Haus
- **Alles für den Alltag** in Gehweite: Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt & Bäckerei
- **Top Verkehrsanbindung** – Bus & Bahn schnell erreichbar

## Fazit:

Ein Haus mit großem Potenzial – gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap