

## Schönes Einfamilienhaus mit Garten, Garage und großem Schuppen



Objektnummer: 960/72934

Eine Immobilie von s REAL

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3860 Heidenreichstein
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	142,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	494,00 m <sup>2</sup>
Keller:	58,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 246,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,82
Kaufpreis:	229.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Heiko Mlejnek**

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

















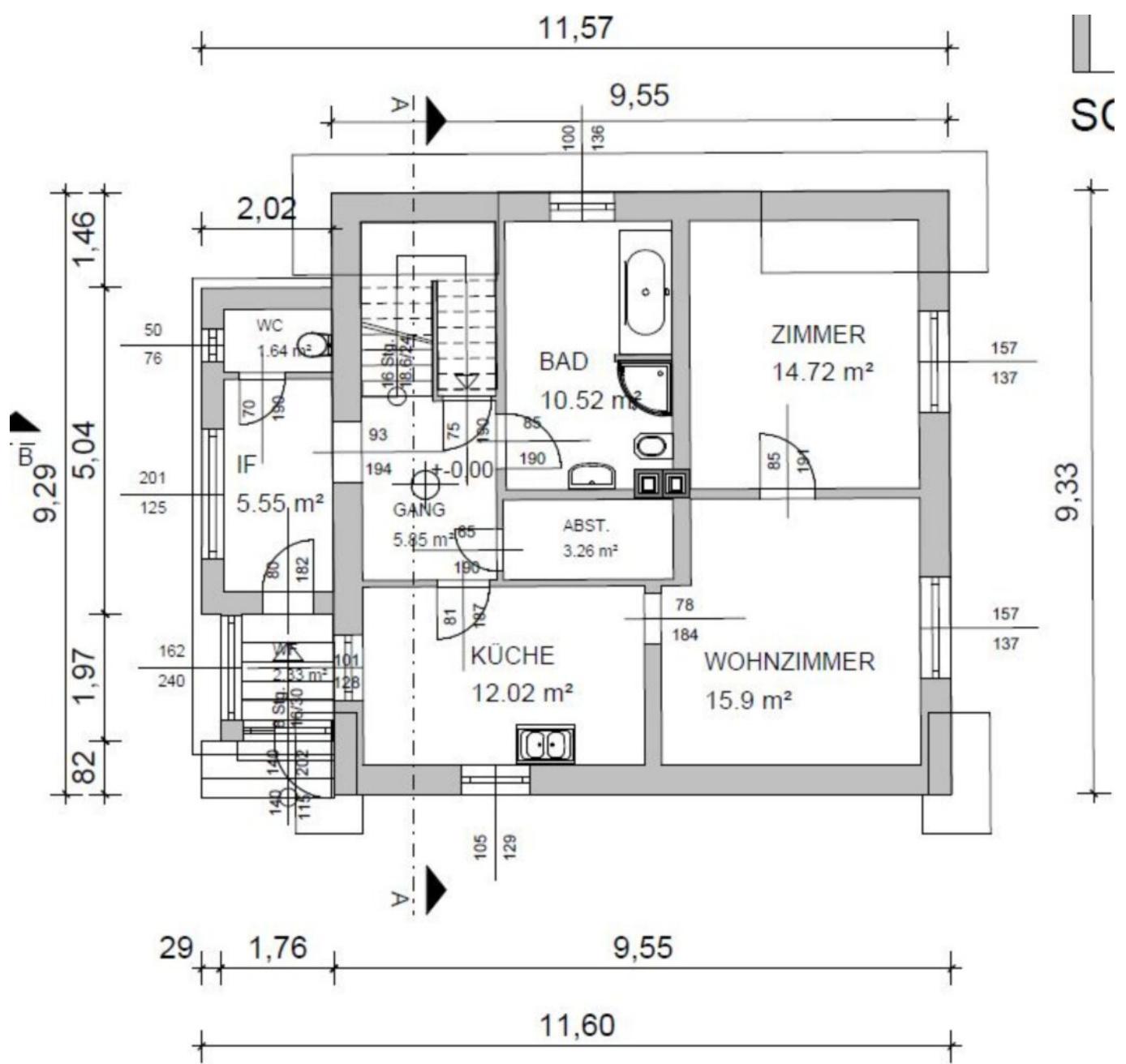




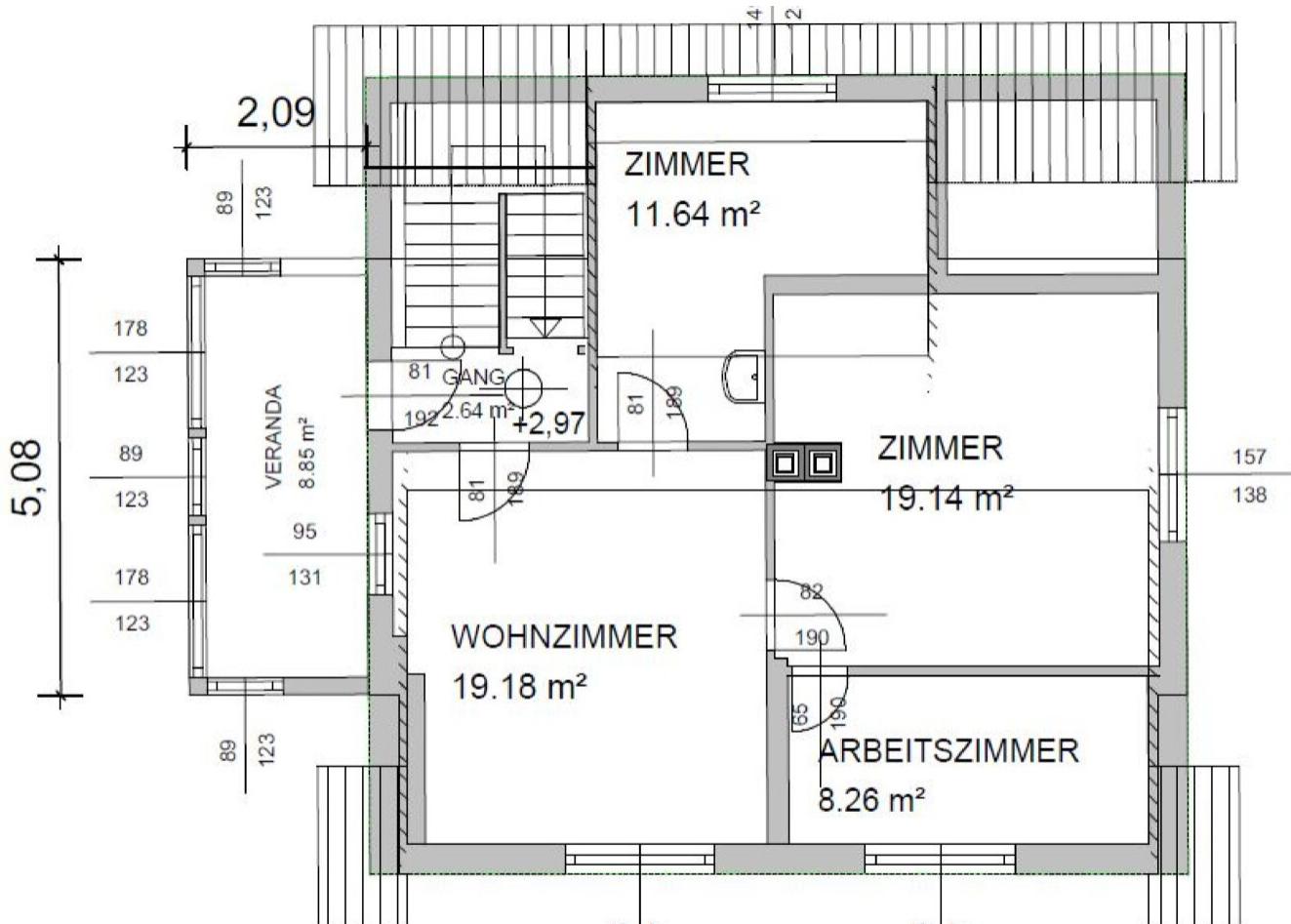




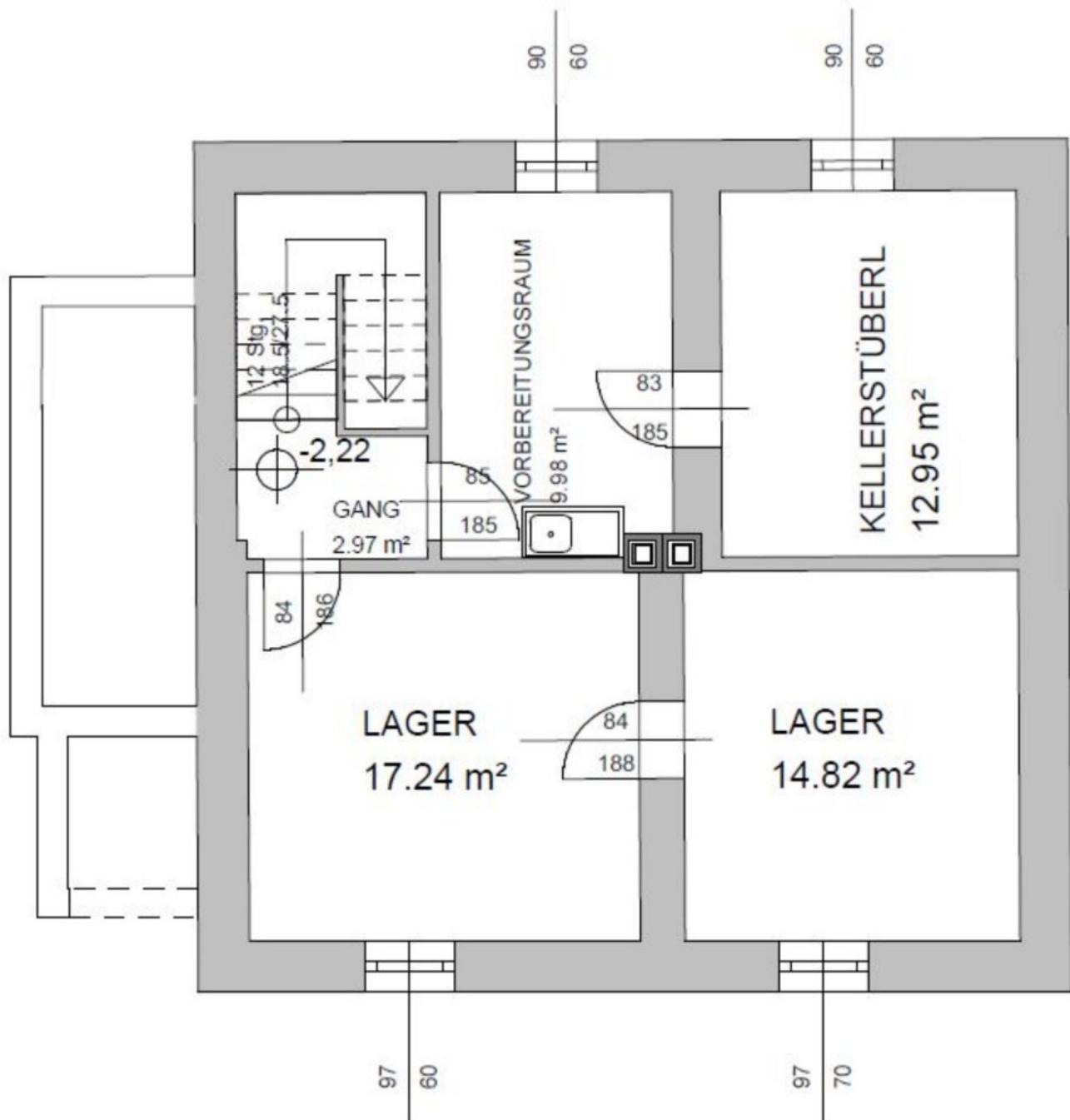




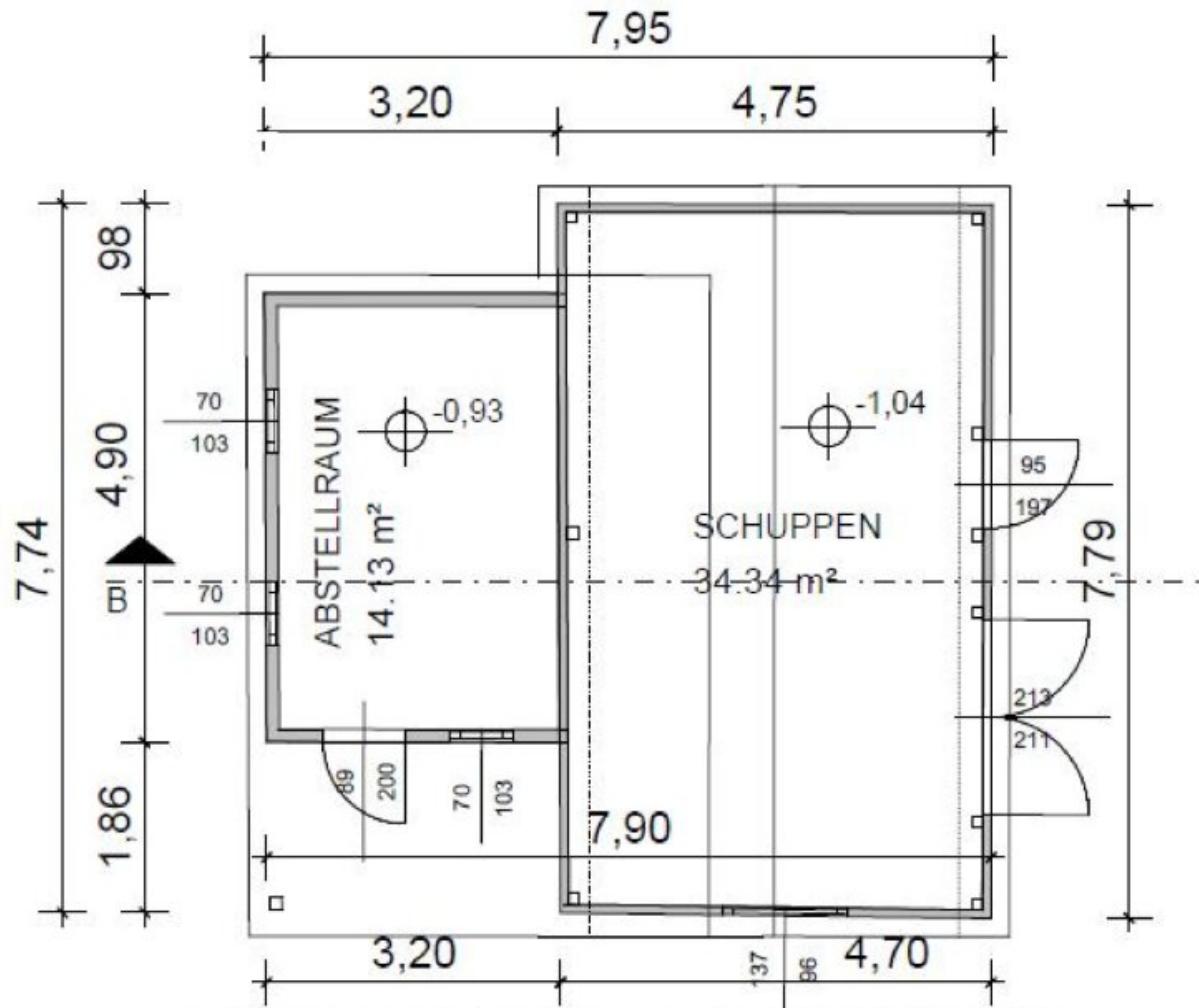
## ERDGESCHOSS WOHNHAUS



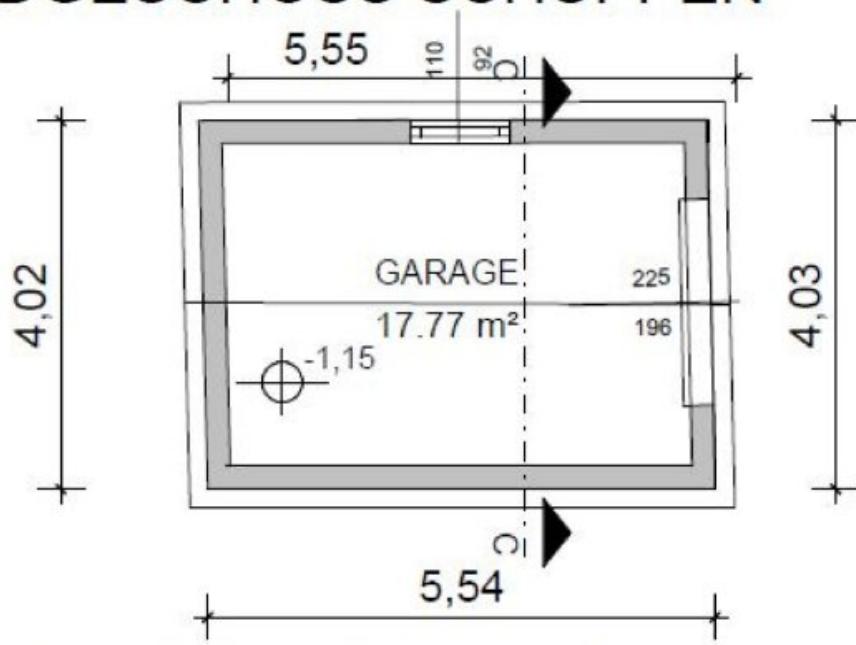
## OBERGESCHOSS WOHNHAUS



## KELLERGESCHOSS WOHNHAUS



## ERDGESCHOSS SCHUPPEN



## **ERDGESCHOSS GARAGE**

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im wunderschönen Heidenreichstein. Hier erwartet Sie ein charmantes Stadthaus, das sowohl durch seine Lage als auch durch die vielseitige Verwendung überzeugt. Diese Immobilie bietet Ihnen mit einer Grundstücksfläche von rd. 651 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Die Liegenschaft selbst liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung. Betreten Sie das Haus und lassen Sie sich von der schönen Ausrichtung und Raumaufteilung begeistern. Die gut überlegte Aufteilung der einzelnen Räume sowie die diversen Nutzungsmöglichkeiten sind hier voll und ganz gegeben.

Der Garten ist der perfekte Ort, um die Natur zu genießen und sich zu entspannen. Hier können Sie nach einem langen Arbeitstag die Seele baumeln lassen, während die Kinder im Grünen herumtollen. Genießen Sie jeden Tag von Ihrer Terrasse aus oder verweilen Sie in Ihrem eigenen Garten um dem stressigen Alltag entkommen zu können.

Für Bastler und Handwerker gibt es auch einen großen Schuppen mit ausreichend Platz um jeglichen Hobbies nachgehen zu können. Auch Tierliebhaber kommen hier ganz auf ihre Kosten, da die Liegenschaft großteils umzäunt ist und Sie somit Ihren vierbeinigen Liebsten genug Raum zur Entfaltung und zum Toben bieten können. Aufgrund der gepflasterten Einfahrt und der vorhandenen Garage können Sie auch gern jederzeit Freunde und Familie zu gemeinsamen Abenden einladen.

### Die Liegenschaft teilt sich auf in:

- Wohnhaus (KG, EG, OG)
- gepflasterte Einfahrt
- Vorgarten
- Garten
- Garage (ca. 18 m<sup>2</sup>)
- Schuppen mit Freizeitraum
- Terrasse im Garten



**Das Kellergeschoss (ca. 58 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Gang
- Kellerraum als Waschküche
- Kellerraum mit Kellerküche
- Kellerraum als Freizeitraum
- Kellerraum als Lagerraum
- Aufgang zum Erdgeschoss

**Das Erdgeschoß (ca. 72 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Windfang
- Vorraum
- Gang
- WC
- Küche
- Wohnzimmer



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- Schlafzimmer
- Abstellraum als Speis
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Bidet
- Stiegenhaus zum Keller- sowie Obergeschoss

**Das Obergeschoß (ca. 70 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Gang
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kabinett
- Arbeitszimmer
- Veranda
- Abgang zum Erdgeschoß
- Dachbodentreppe zum Dachboden

**Das Dachgeschoß besteht aus einem Dachbodenraum.**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Der Schuppen (ca. 49 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Schuppenraum als Werkstatt
- Abstellraum als Freizeitraum
- Aufgang zum Schuppendachboden

**Bauchronologie:**

- 1955: Benützungsbewilligung Wohnhaus
- 1968: Benützungsbewilligung Dachgeschoss Ausbau
- 1989: Benützungsbewilligung Gaszentralheizung
- 2025: Bewilligung der gesamten Liegenschaft durch die Stadtgemeinde

**Letzte Sanierungen:**

- 2001: Fenstertausch
- 2020: Neuer Warmwasserboiler

**Vorteile für Kaufinteressent:innen:**

- Parkmöglichkeit Ihrer KFZ Fahrzeuge in der eigenen Einfahrt und Garage
- Freizeitraum für die kalte Jahreszeit im Keller



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- Freizeitraum für die wärmere Jahreszeit im Schuppen
- Terrasse zur Entspannung im eigenen Garten
- Nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt
- Sehr gute Infrastruktur der Örtlichkeit
- Verbringen Sie auch schöne Momente in der Käsemacherwelt

#### Gebäudeinfrastruktur:

Die Beheizung der Liegenschaft sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Gas-Zentralheizung. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen. Aufgrund des Baujahres um 1953 existiert auch eine altersbedingte Grundfeuchte.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Besichtigungen des Objekts können nach vorheriger Terminabsprache von Montag bis Freitag stattfinden.

(*keine Besichtigungen an Feiertagen und Wochenenden*)

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3130827?accessKey=6833>

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

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden.

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**



## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

### Sonstige

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

### Verkehr

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN