

Schönes Einfamilienhaus mit Garten, Garage, großem Schuppen & aktueller Sanierung der Kellerinnenräume



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 ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	494,00 m ²
Keller:	58,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 246,40 kWh / m ² * 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















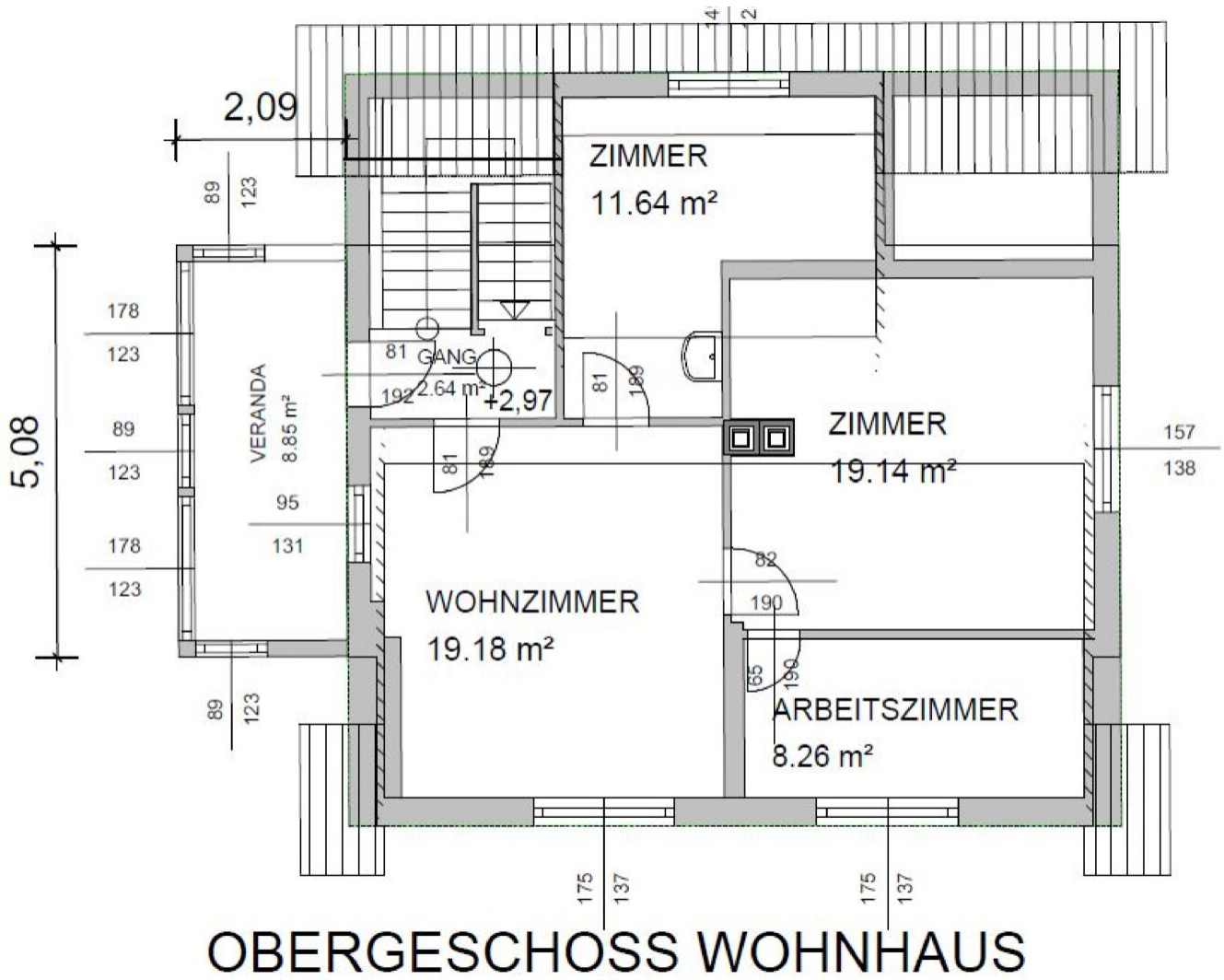


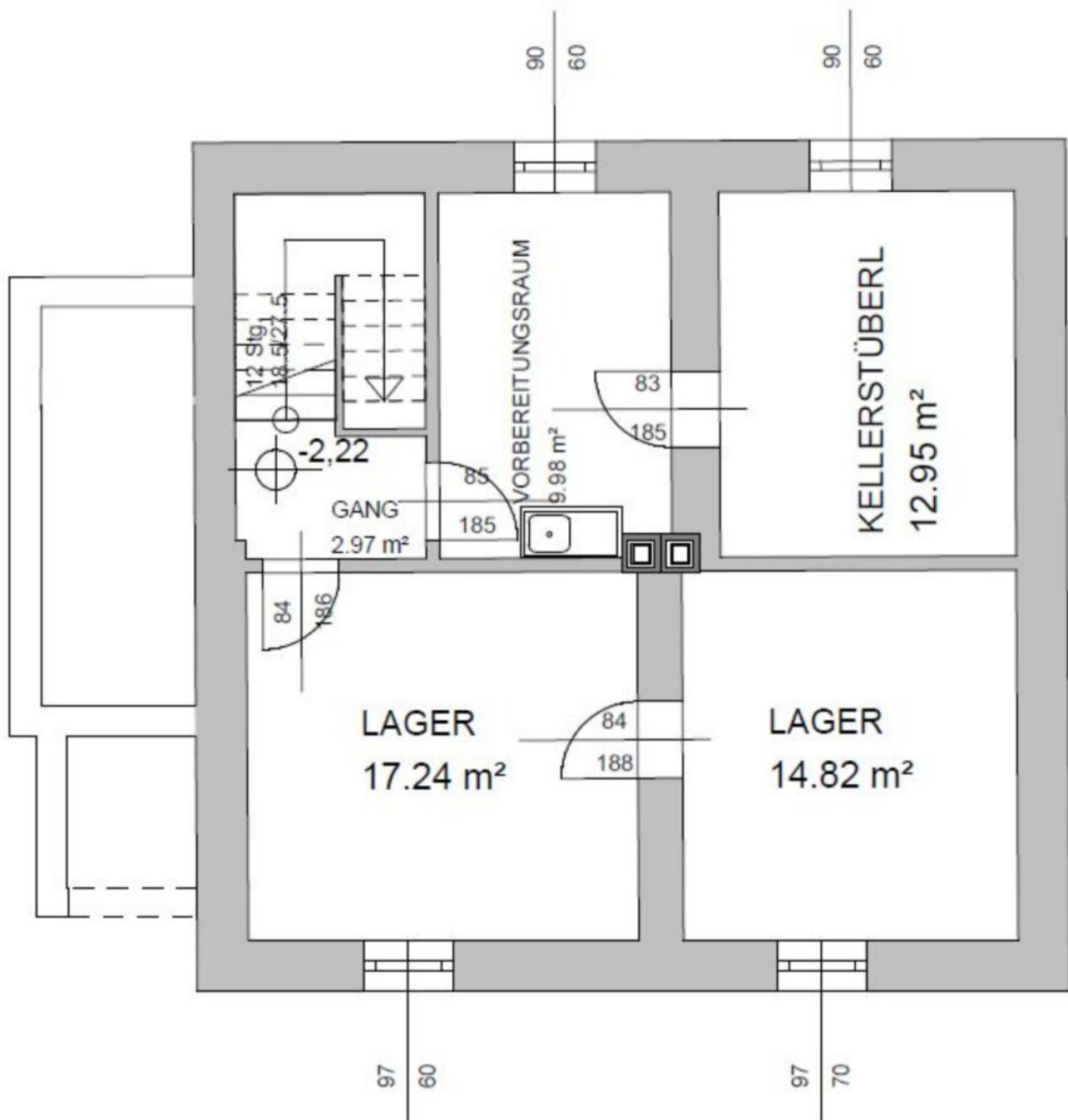




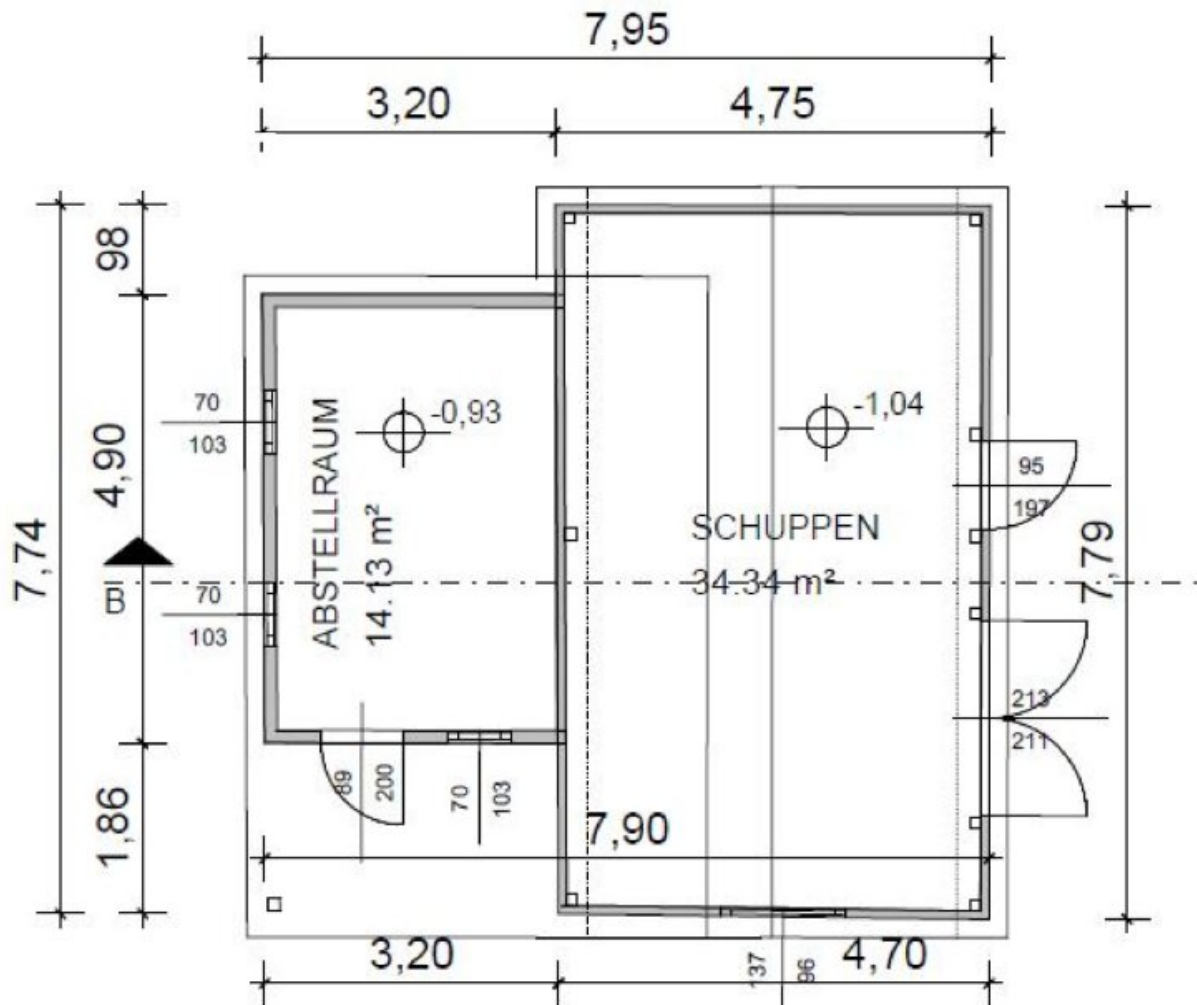




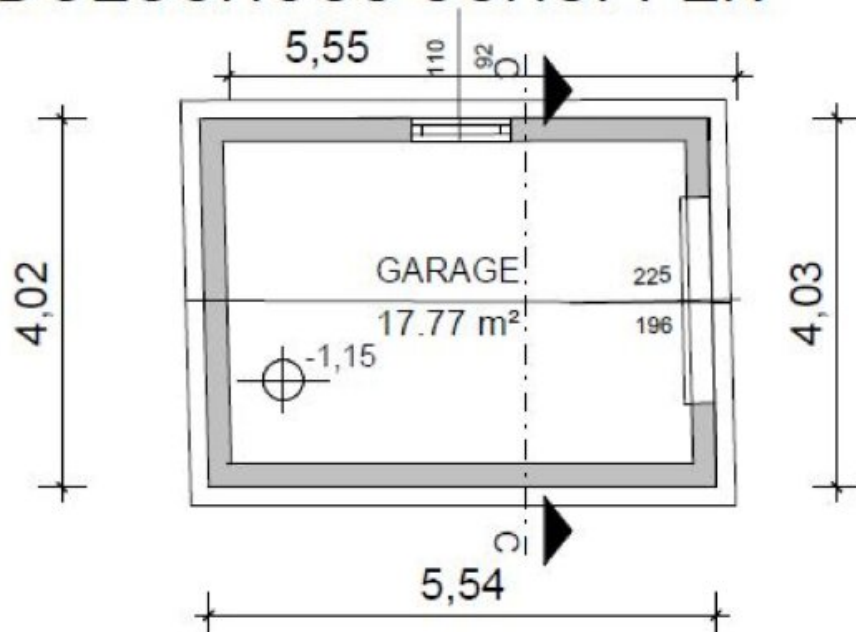




KELLERGEKOSCHOSS WOHNHAUS



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 m² 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 m²)
- Schuppen mit Freizeitraum
- Terrasse im Garten

Das Kellergeschoss (ca. 58 m²) unterteilt sich in:

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

Das Erdgeschoss (ca. 72 m²) unterteilt sich in:

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

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

Das Obergeschoss (ca. 70 m²) unterteilt sich in:

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

Das Dachgeschoss besteht aus einem Dachbodenraum.

Der Schuppen (ca. 49 m²) unterteilt sich in:

- Schuppenraum als Werkstatt
- Abstellraum als Freizeitraum
- Zugang zum Schuppeneindeckboden

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
- April 2026: Beginn der Sanierung von den Kellerinnenräumen

Vorteile für Kaufinteressent:innen:

- Parkmöglichkeit Ihrer KFZ Fahrzeuge in der eigenen Einfahrt und Garage

- Freizeitraum für die kalte Jahreszeit im Keller
- 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. Die Bausubstanz des Gebäudes entspricht dem Baustandard rund um das Baujahr von ca. 1953.

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/3145500?accessKey=6943>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf 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



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.