

Einfamilienhaus zum Wohlfühlen Nähe Amstetten



Hausansicht Südost

Objektnummer: 960/74645
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3362 Mauer bei Amstetten
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	149,06 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	82,04 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	647.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Schwarz

s REAL - St. Pölten
Josefstraße 120
3100 St. Pölten





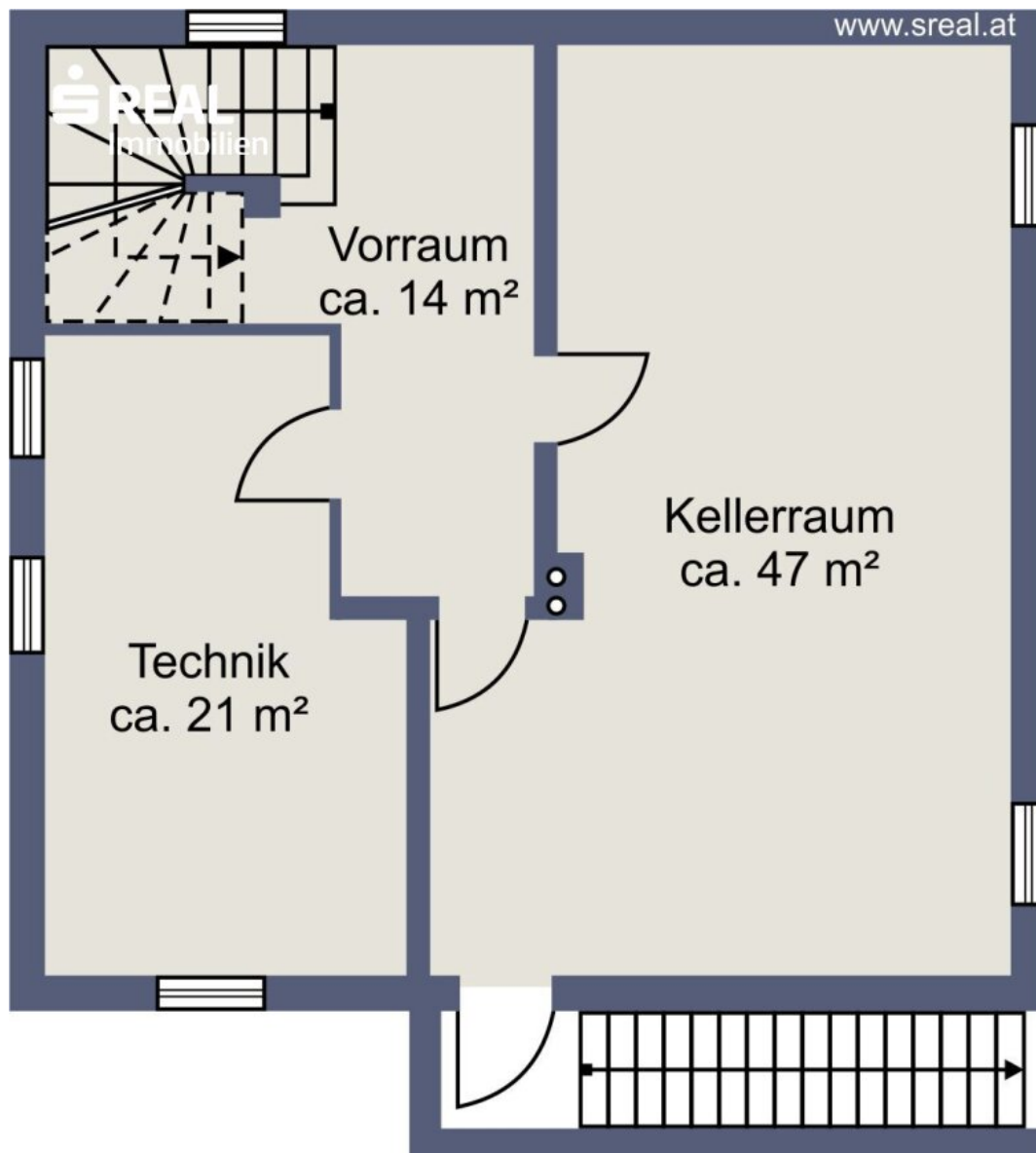




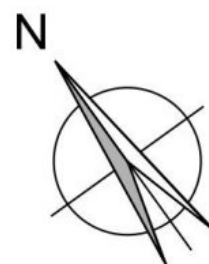


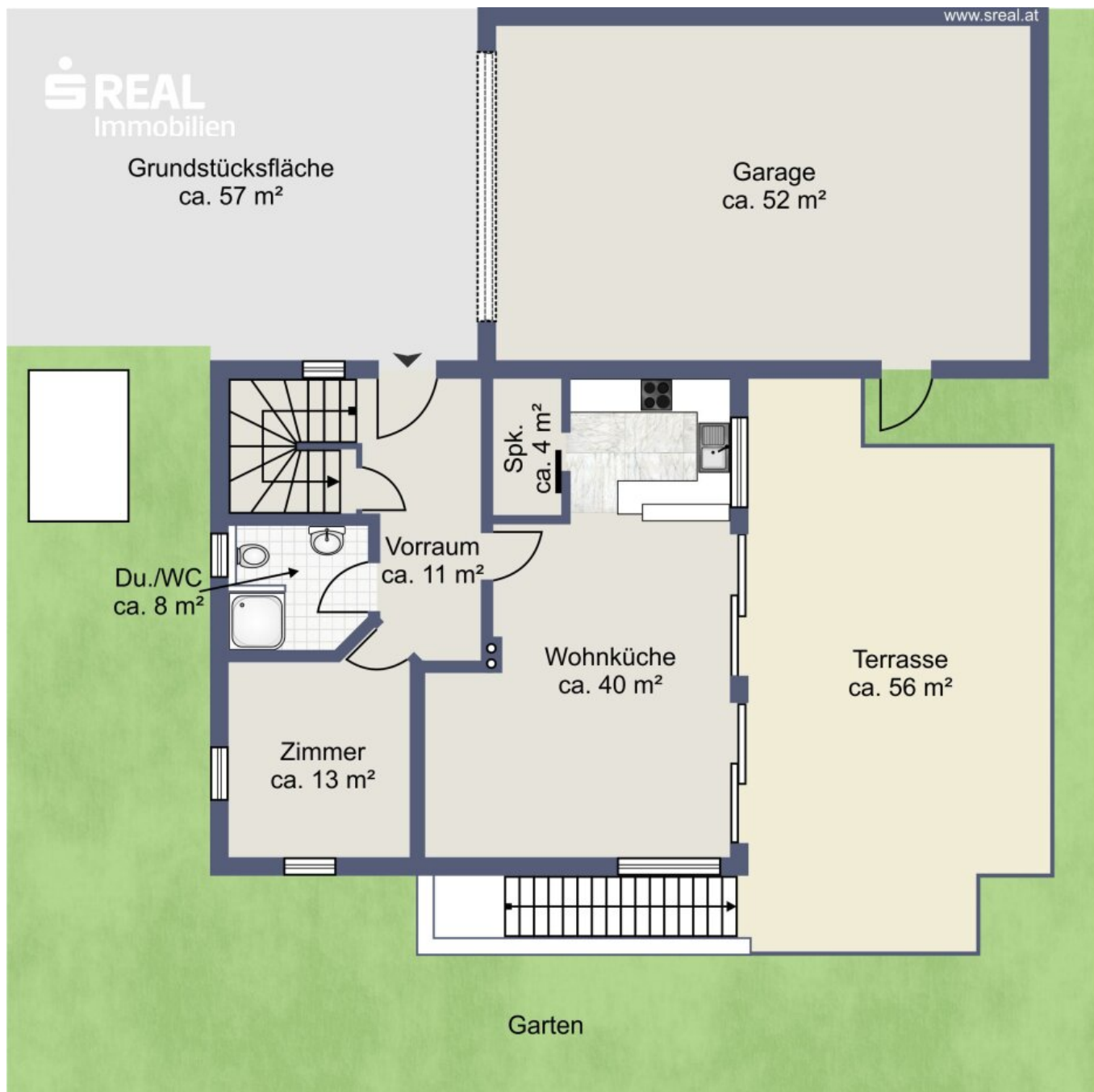






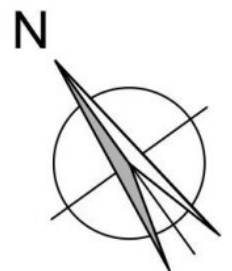
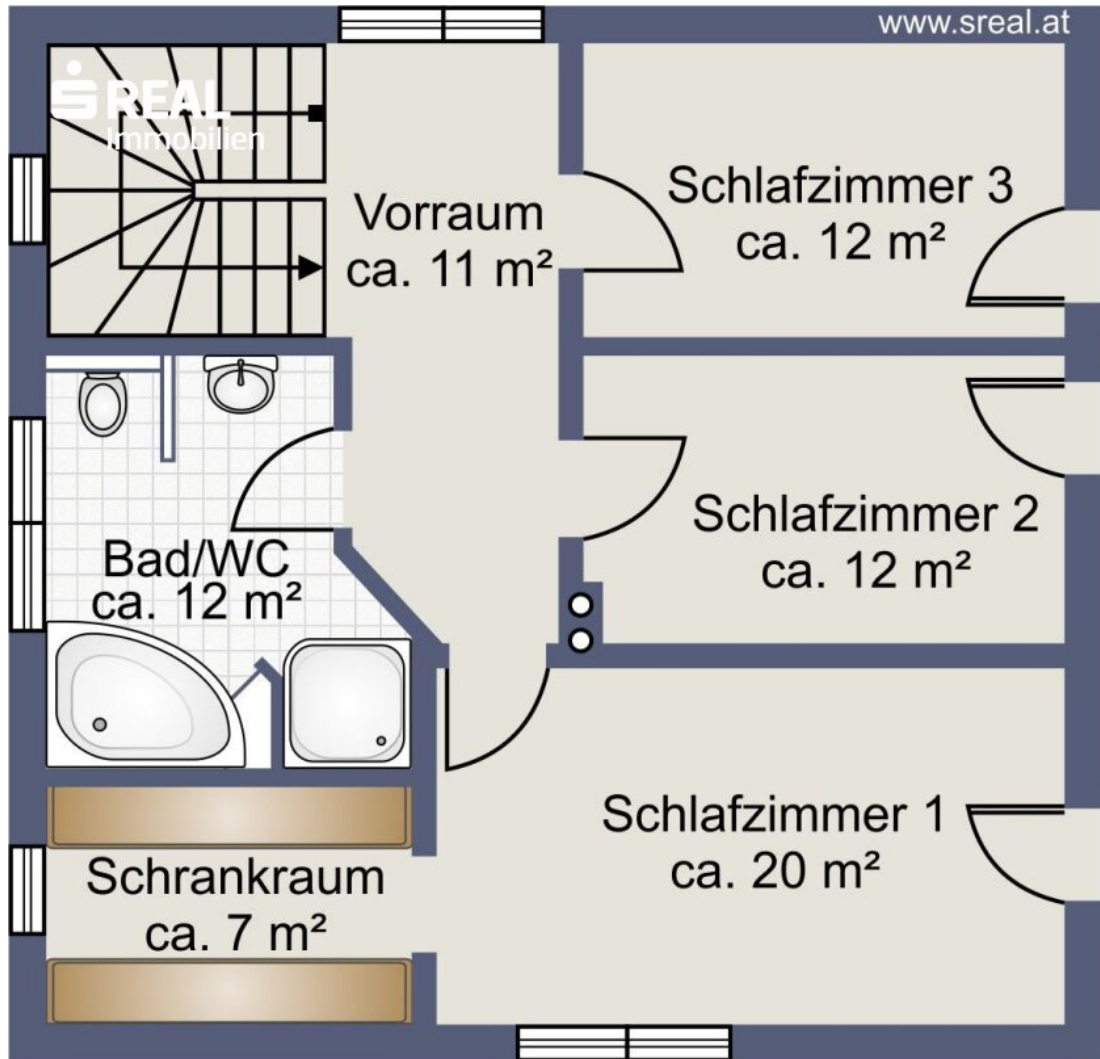
Skizze Kellergeschoss





Skizze Erdgeschoss





Skizze Obergeschoss

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Eigenheim im schönen Ortsteil Waldheim bei Mauer, nur wenige Autofahrminuten von Amstetten entfernt. Hier erwartet Sie eine einzigartige Immobilie, die Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch ein traumhaftes Wohngefühl bietet. Das Haus befindet sich direkt in einer schön angelegten Wohnsiedlung.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem Gefühl der Geborgenheit und Behaglichkeit umhüllt.

Die Räumlichkeiten sind hell, freundlich gestaltet und versprühen eine angenehme Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist die gesamte moderne Haustechnik.

Das Haus verfügt über eine Doppelgarage mit Werkbankraum. Der schön angelegte Garten sowie die traumhafte, überdachte Terrasse laden zum Entspannen und Verweilen ein. Genießen Sie hier gemütliche Abende oder entspannte Stunden mit der Familie und Freunden.

Das Kellergeschoss ist über das Erdgeschoss und auch über einen eigenen Abgang von der Terrasse aus zugänglich. Auf einer gut aufgeteilten Nutzfläche ist der Hobbyraum das absolute Highlight.

Besonders hervorzuheben ist die ideale Lage des Hauses aufgrund der geringen Lärmbeeinträchtigung und der guten Verkehrsanbindung. Auch für Familien mit Kindern ist das Haus ideal gelegen, da eine Schule und der Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zu finden sind. Hier können Sie Ihre Einkäufe erledigen und Ihre Kinder können sicher zur Schule fahren.

Die Liegenschaft teilt sich auf in:

- Wohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss, sowie Dachboden
- südostseitige Terrasse, überdacht
- Doppelgarage ca. 60 m² mit Vorplatz
- Garten

Das Kellergeschoss (ca. 82 m²) unterteilt sich in:

- erreichbar über Erdgeschoss und Terrasse
- Vorraum
- Technikraum
- Hobby/Kellerraum

Das Erdgeschoss (ca. 74 m²) unterteilt sich in:

- Vorraum mit Zugang zur Stiege
- großzügiger Raum mit Einbauküche, Ess- und Wohnbereich und Ausgang zur Terrasse
- Speis
- Badezimmer mit Waschtisch, Dusche und WC
- Zimmer

Das Obergeschoss (ca. 74 m²) unterteilt sich in:

- Vorraum mit einer Schreibtischnische
- 2 Kinderzimmer mit französischem Balkon



- Schlafzimmer mit Schrankraum und französischem Balkon
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC

Basierend einer Förderung vom Land Niederösterreich ist noch ein Darlehen in der Höhe von € 47.446,02 (Stand per 31.12.2025) auf dieser Liegenschaft offen.

- Dieses Landes Förderungsdarlehen kann vom neuen Eigentümer übernommen werden, sofern die Kriterien erfüllt werden. Das Angebot ist ein Highlight, da beim Kauf der Liegenschaft sowie der Übernahme des Darlehens weniger finanzielle Eigen- sowie Fremdmittel benötigt werden.

Berechnungsbeispiel für die Finanzierung der Liegenschaft: Kaufpreis € 647.000,00 abzüglich offenes Darlehen € 47.446,02 = aktueller Eigen- sowie Fremdmittelbedarf von € 599.553,98.

Beheizt wird das Gebäude inklusive Kellergeschoss mit einer Luftwärmepumpe über die Fußbodenheizung. Ein Kaminaufzug ist vorhanden, und kann nach Anmeldung betrieben werden. Auf dem Walmdach ist eine Photovoltaikanlage mit 8 kW und einem Speicher mit 10 kW. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Haus und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von dem Charme und dem besonderen Flair dieses Hauses verzaubern. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumhaus persönlich zeigen zu dürfen! Sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs.

Besichtigungen des Objekts können nach gemeinsamer Absprache sehr gerne stattfinden.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3143008?accessKey=698e>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

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 <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <10.000m

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.