

**Doppelhaushälfte in Siedlungslage mit Garage,  
Eigengarten und Keller, sofort beziehbar!**



**Objektnummer: 1939/133314**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3860 Heidenreichstein
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 303,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,44
<b>Kaufpreis:</b>	99.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Brunner**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9  
3300 Amstetten

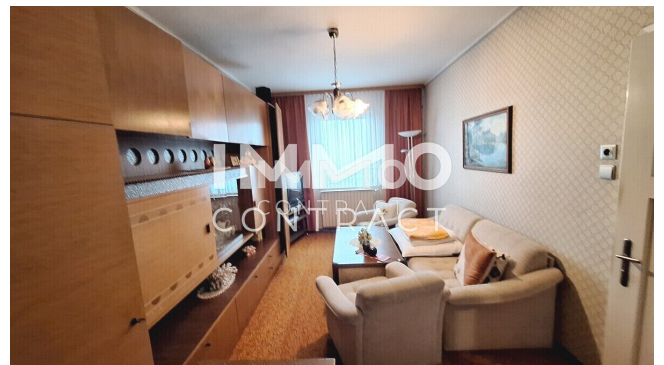
T + 43 664 819 18 13

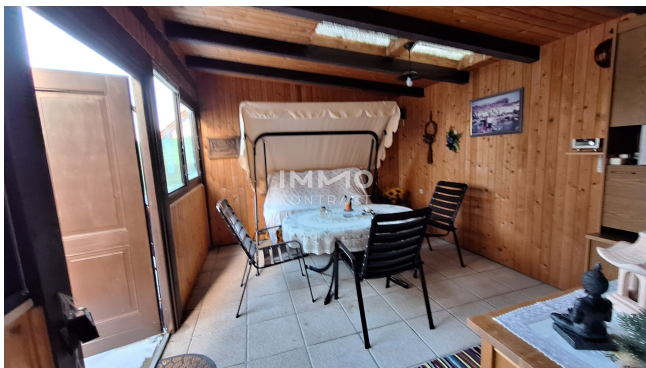




wir vermitteln  
**Ihre IMMO**bilie  
schnell - sicher  
und  
zum besten Preis

IMMO  
CONTRACT











# für Ihre IMMOBilie

beste Beratung

aktuelle Bewertung

schnelle Vermittlung

IMMO  
CONTRACT

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

- Gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Siedlungslage
- Sofort beziehbar – ideal für Familien, Paare oder Singles
- Großzügige Wohnfläche: ca. 85 m<sup>2</sup>
- Helle, freundliche Räume mit angenehmer Atmosphäre
- Einladende Terrasse mit Blick in den Eigengarten
- Solide Bauweise und gepflegter Zustand

## Raumaufteilung

- Wohnzimmer
- Terrasse
- Küche mit Einbauküche
- Zwei Schlafzimmer / individuell nutzbare Zimmer
- Badezimmer mit Fenster
- Separates WC

- Kellerräume für zusätzlichem Stauraum

## **Ausstattung**

- Gas-Zentralheizung, zusätzlich gibt es auch einen Feststoffkessel
- Einbauküche inklusive Geräte
- Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss
- Tageslichtbad
- Garage unterkellert und zusätzlicher PKW-Stellplatz
- Eigengarten mit Terrasse

## **Lage**

- 3860 Heidenreichstein, Niederösterreich – ruhige Siedlungslage
- Gute Verkehrsanbindung (Bus und Bahnhof in der Nähe)
- Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten und Bäckerei in wenigen Minuten erreichbar
- Kombination aus ländlicher Idylle und guter Infrastruktur

## **Kaufpreis**

- € 99.000, – Festpreis >>**Besichtigungstermin 02.05.2026 von 08:15 bis 09:00**

**Uhr<<**

### **Besonderheiten**

- Sofort beziehbar
- Sehr gepflegter Zustand
- Ideal als Eigenheim oder Zweitwohnsitz
- Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap