

CHARMANTES EINFAMILIENHAUS - Garten, Balkon und Terrasse in ruhiger Lage von Orth an der Donau!



Objektnummer: 1757/453

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2304 Orth an der Donau
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,20 m ²
Nutzfläche:	84,03 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 258,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,77
Kaufpreis:	199.000,00 €
Sonstige Kosten:	35,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch



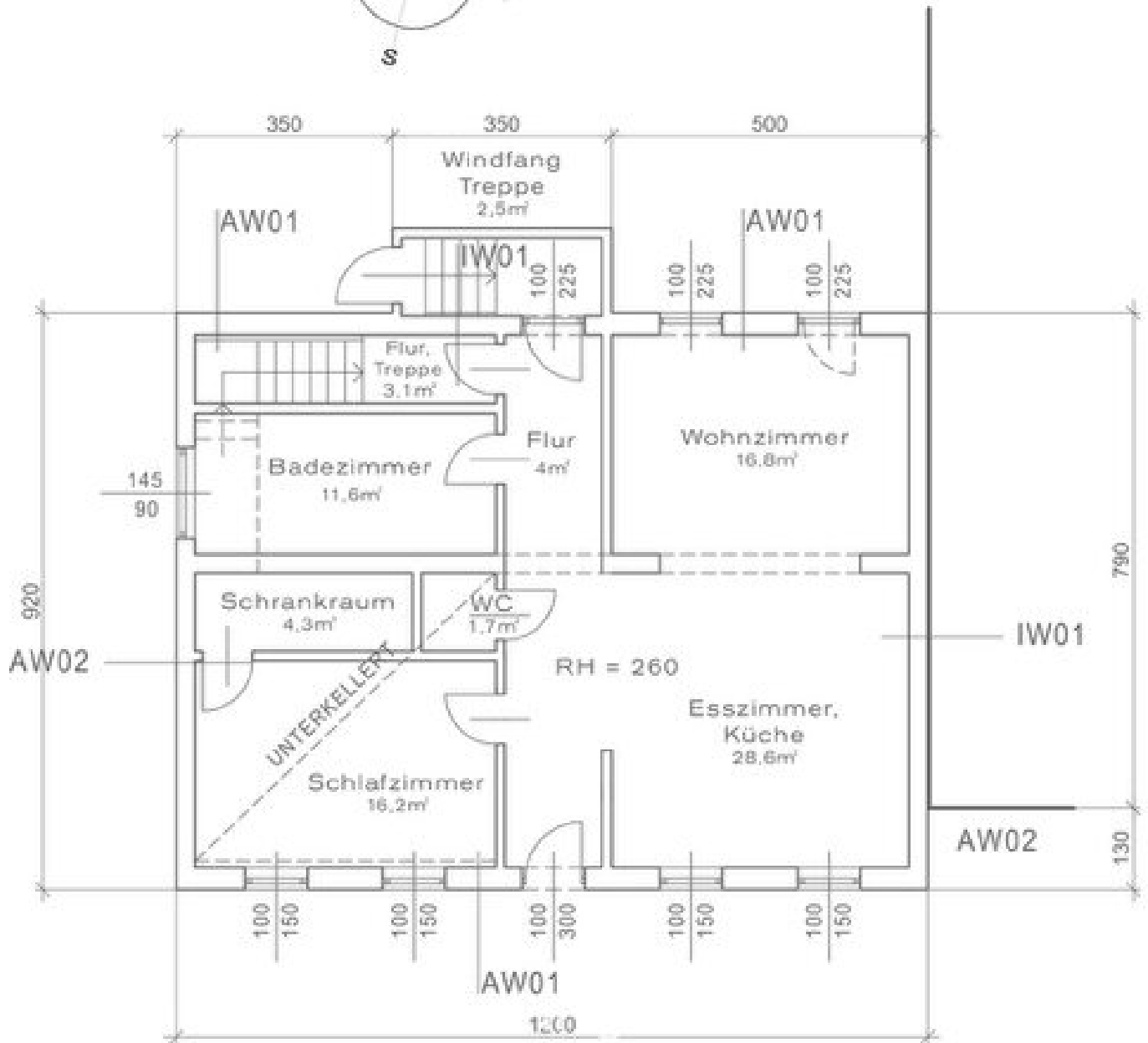
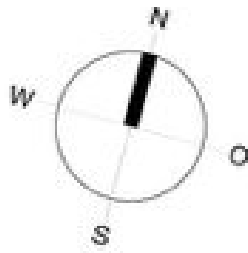












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In idyllischer Lage von Orth an der Donau erwartet Sie dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus, das mit einem durchdachten Grundriss, viel Charme und einem schönen Garten überzeugt.

Wohnen mit Charme und durchdachter Raumaufteilung!

Auf rund **83,2 m² Wohnfläche** bietet das Haus **zwei gut geschnittene Zimmer**, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – ob als gemütliches Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Das Herzstück des Hauses bildet die **offene Wohnküche mit moderner Einbauküche**. Sie geht fließend in den Wohnbereich über und schafft so ein großzügiges, einladendes Raumgefühl. Hier entstehen ganz automatisch schöne Momente – beim gemeinsamen Kochen, bei geselligen Abenden mit Freunden oder bei entspannten Stunden mit Blick ins Grüne.

Für **behagliche Wärme** sorgt ein **stilvoll integrierter Schvedenofen** im Wohnbereich. Zusätzlich wird das Haus über eine **Gasheizung** beheizt.

Komfort und Wohlbefinden im Alltag!

Das **gepflegte Badezimmer** verfügt über ein Fenster, das für angenehmes Tageslicht sorgt, sowie über eine **Badewanne**, die zu entspannten Auszeiten einlädt. Pflegeleichte **Fliesenböden** verleihen den Räumen eine moderne, zeitlose Optik und sorgen gleichzeitig für hohen Wohnkomfort. In den **gefliesten Bereichen des Wohnbereichs sowie im Badezimmer sorgt eine Fußbodenheizung** für zusätzliche Behaglichkeit.

Im Jahr **2015** wurde das Haus **umfassend saniert**. In diesem Zuge wurden unter anderem Fenster mit **zwei- und dreifacher Verglasung** eingebaut und **elektrische Rollläden** installiert. Zudem erfolgte teilweise eine Dämmung der Fassade sowie der Decke zum Dachboden. Darüber hinaus wurden **neue Bodenbeläge verlegt** sowie eine **Fußbodenheizung in den gefliesten Bereichen** installiert.

Natur genießen – Balkon, Terrasse und großer Garten!

Besonders hervorzuheben sind die **Außenflächen**, die das Wohnerlebnis perfekt ergänzen. Der **sonnige Nordwest-Balkon** sowie die **Terrasse** bieten ideale Plätze, um den Feierabend ausklingen zu lassen, Gäste zu empfangen oder einfach die Ruhe zu genießen. Der **großzügige Garten** eröffnet zahlreiche Möglichkeiten: Spielen mit den Kindern, entspanntes Garteln, Grillabende mit Freunden oder einfach ein ruhiger Moment im Grünen mit schönem Ausblick.

Das Haus ist an den **öffentlichen Kanal angeschlossen**. Die **Wasserversorgung** erfolgt über einen **eigenen Schlagbrunnen**.

Ruhige Lage mit praktischer Infrastruktur!

Die Lage in Orth an der Donau verbindet **naturnahes Wohnen mit guter Alltagstauglichkeit**.

Eine **Busverbindung in unmittelbarer Nähe** sorgt für eine praktische Anbindung an die umliegenden Orte. Gleichzeitig befinden sich wichtige Einrichtungen wie **Apotheke, Schule und Bäckerei** in **fußläufiger Entfernung**, wodurch sich viele Wege bequem im Alltag erledigen lassen.

Highlights auf einen Blick:

- Einfamilienhaus in ruhiger Lage
- 83,2 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer mit vielseitiger Nutzung
- Offene Wohnküche mit moderner Einbauküche
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- Pflegeleichte Fliesenböden
- Gas-Zentralheizung & Schwedenofen
- Nordwest-Balkon und Terrasse
- Großer Garten mit schönem Ausblick
- Gute Infrastruktur und Busanbindung

- Sanierung 2015: Fenster_elektrische Rollläden_Fußbodenheizung in den gefliesten Bereichen

Fazit: Dieses charmante Einfamilienhaus vereint **Wohnkomfort, Funktionalität und eine attraktive Lage** zu einem rundum stimmigen Gesamtpaket. Ob als erstes Eigenheim, für Paare oder kleine Familien – hier finden Sie einen Ort, an dem Sie sich vom ersten Moment an zuhause fühlen können.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie! Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [+43 \(0\)678 129 30 10](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <1.000m

Arzt <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <4.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Post <1.000m

Bank <1.000m

Polizei <1.000m

Geldautomat <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap