

## **NEU AM MARKT: Charmantes 5-Zimmer-Wohnhaus mit Garten und Terrasse**



**Objektnummer: 1438**

**Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3231 St. Margarethen an der Sierning     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 129,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 291,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,34                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 179.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Akad. Immobilienmanager Jürgen Heinzl

KMW Immobilien GmbH  
Schwedengasse 1a  
3500 Krems

T +43273272120  
H +43 676 55 400 88  
F 02732 72120











## Objektbeschreibung

Das Haus befindet sich in Bischofstetten - nahe der Bezirksgrenze St. Pölten Land.

Die Wohnfläche von rund 130m<sup>2</sup> verteilt sich auf Vorraum bzw. Gang, 4 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, Küche, Bad mit Dusche, separates WC und Abstellraum. Weiters sind eine Werkstatt sowie ein Heiz- und Öllageraum vorhanden. Das Haus ist teilunterkellert.

Genießen Sie sonnige Stunden auf der Terrasse oder entspannen Sie im eigenen Garten mit herrlichem Grünblick – hier können Sie die Natur hautnah erleben und den Alltagsstress hinter sich lassen. Die zentrale Öl-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme auch in den kälteren Monaten.

Die neuwertige Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Das Badezimmer wurde erst vor wenigen Jahren komplett erneuert.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Arzt, einen Supermarkt sowie eine Bäckerei – ideal für den täglichen Bedarf und ein entspanntes Leben ohne lange Wege.

Die Betriebskosten lagen in den letzten Jahren bei rund EUR 350,-- (inkl. Kanal, Müll, Versicherung, Strom, Heizung, usw.).

In den letzten Jahren wurde u.a. erneuert: Küche, Badezimmer, größtenteils die Böden, Gartenzaun

weitere Extras: Glasfaser-Anschluß vorhanden, Hausbrunnen, teilunterkellert, usw.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.500m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <9.500m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <4.000m  
Schule <4.000m  
Höhere Schule <10.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <4.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap