

Modernisiertes Traumhaus mit schönem Garten



Objektnummer: 960/71885
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3532 Rastenfeld
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	461,00 m ²
Keller:	29,10 m ²
Heizwärmebedarf:	G 427,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,37
Kaufpreis:	219.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hans-Peter Zottl

s REAL - Zwettl
Sparkassenplatz 1/1/1
3910 Zwettl







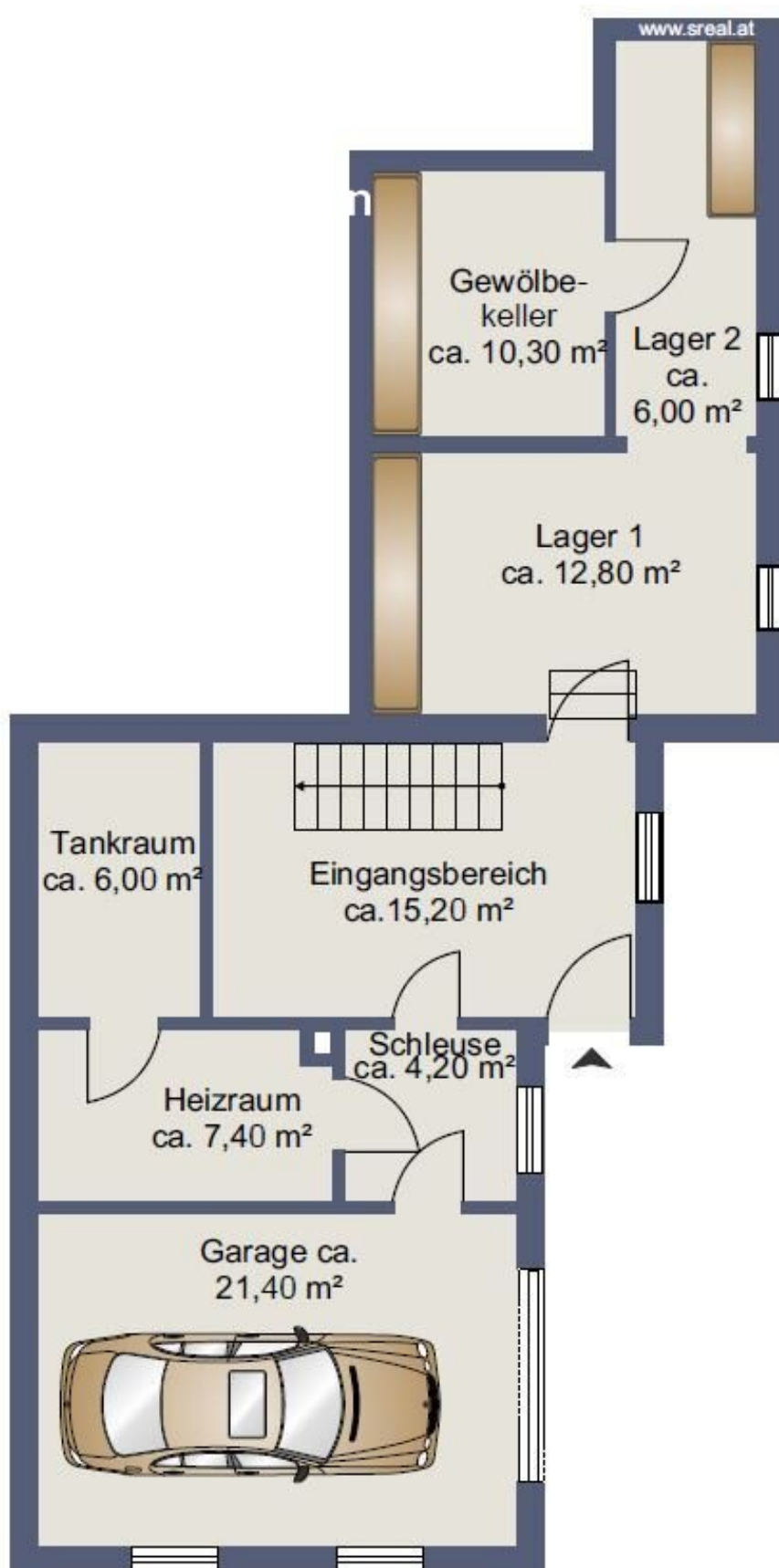




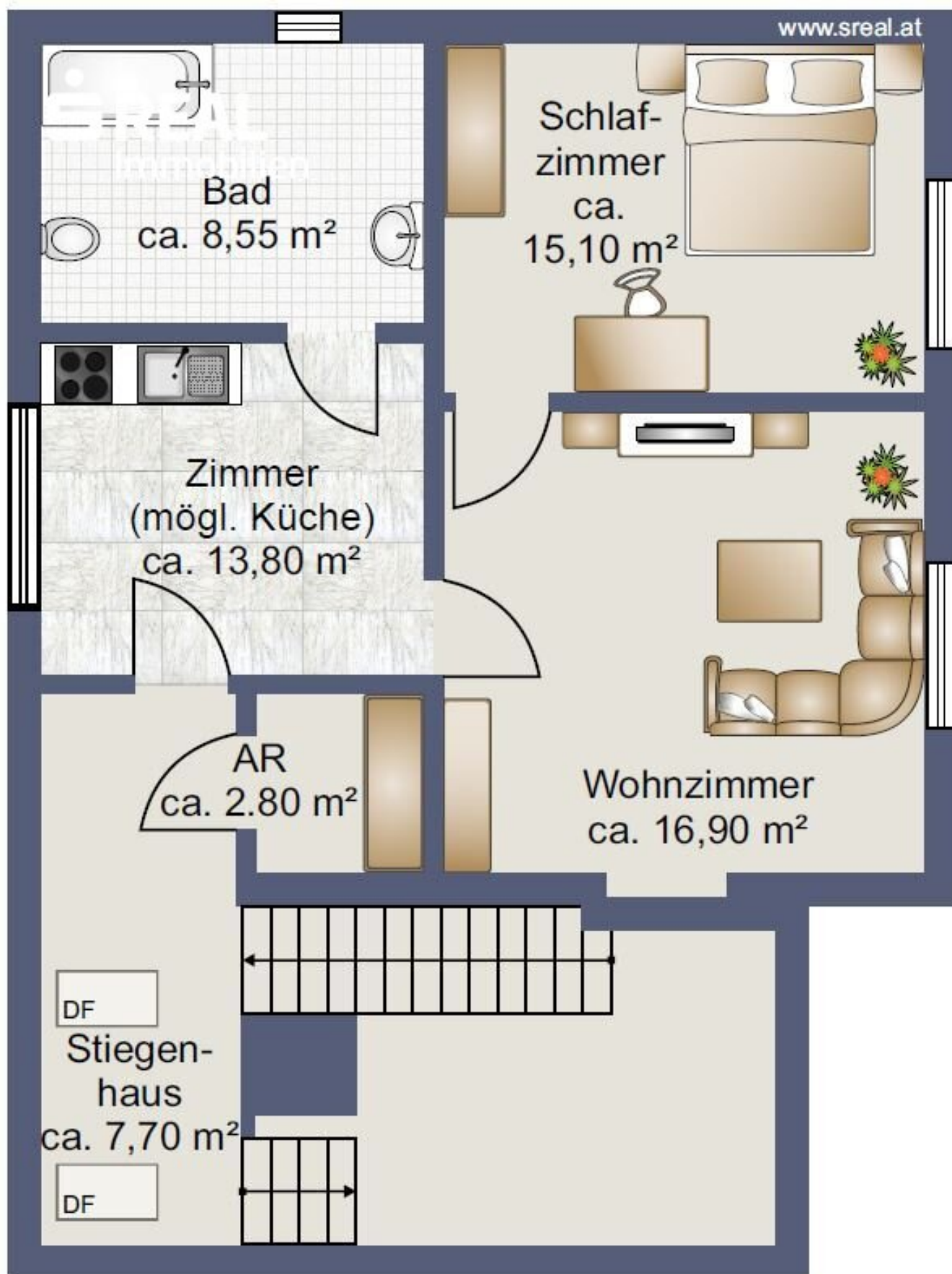


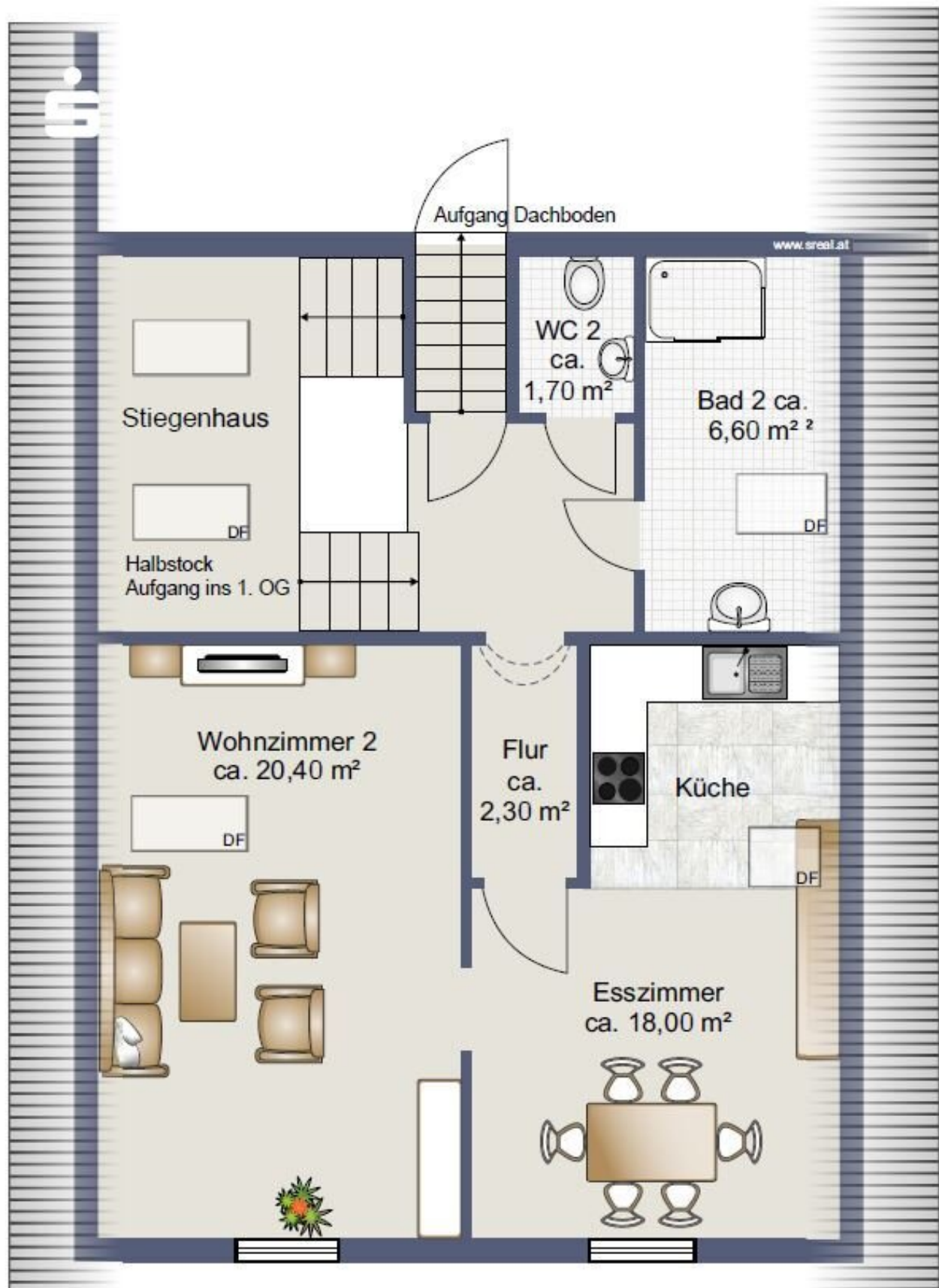






Skizze Erdgeschoss u. Teilkeller





Skizze 1.Obergeschoss

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Eigenheim direkt in der idyllischen Ortschaft Niedergrünbach. 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.

Das Haus wurde stets gepflegt und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Die Räumlichkeiten sind hell, freundlich gestaltet und versprühen eine angenehme Atmosphäre.

Das Haus verfügt über eine Garage mit elektrisch angetriebenem Tor. Der schön angelegte Garten sowie die großzügige Terrasse laden zum Entspannen und Verweilen ein. Genießen Sie hier gemütliche Abende mit Freunden oder entspannte Stunden. Zusätzlich befindet sich auch noch ein geräumiger Schuppen im Garten. Dieses Gebäude unterstützt Sie bei der Aufbewahrung Ihrer Gartenwerkzeuge und Geräte und vereinfacht Ihnen die Pflege des schönen Gartens.

Die Liegenschaft teilt sich auf in:

- Wohnhaus, Erdgeschoss und Teilkeller, Halbstock, Obergeschoss und ausbaufähigen Dachboden
- Garage mit direktem Zugang ins Erdgeschoss
- großzügige, südseitige Terrasse
- Nebengebäude (= Schuppen ca. 12 m²)
- schön angelegter, umzäunter Garten mit Obstbaumbestand
- gepflasterte Einfahrt

Das Erdgeschoss u. Teilkeller (ca. 62 m²) unterteilen sich in:



- Eingangsbereich
- Lager 1
- Lager 2
- Gewölbekeller
- Schleuse
- Heizraum
- Pellets-Lagerraum 6.000 kg

Der Halbstock (ca. 65 m² Nutzfläche) unterteilt sich in:

- Stiegenhaus
- Abstellraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Zimmer (mögliche Küche)
- Badezimmer mit Badewanne, WC, Waschmaschinenplatz und Fenster

Das Obergeschoss (49 m² Nutzfläche) unterteilt sich in:



- Gäste-WC
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenplatz und Fenster
- Flur
- Einbauküche mit Essbereich
- Wohnzimmer

2012: Ölheizung gegen Pelletsheizung getauscht und Öl-Lagerraum zu Pellets-Lagerraum umgebaut

2020: Terrasse (ca. 50 m²) inkl. Doppelstabmattenzaun

2023: Elektroinstallation für Terrasse (4 Steckdosen) und Gartenschuppen (6 Steckdosen + Licht)

2023: Alle Laminatböden im gesamten Haus erneuert

2023: Holzfenster auf 3-fach verglaste Kunststofffenster getauscht

Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgen über die zentrale Pelletsheizung. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen. Die Glasfaseranbindung wird heuer verwirklicht.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Haus im Herzen des schönen Waldviertel, in Niedergrünbach und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von dem Charme und dem besonderen Flair dieses Hauses verzaubern.

Besichtigungen des Objekts können nach gemeinsamer Absprache von Montag bis Freitag stattfinden.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3117131?accessKey=688b>

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 <5.000m

Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <5.000m

Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <5.500m

Bäckerei <6.500m

Sonstige

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Polizei <5.500m

Post <8.000m

Verkehr

Bus <500m

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.