

**Charmantes Einfamilienhaus 155m², vollsaniert,
Swimmingpool mit Überdachung in 3034 Hofstatt,
€590.000**



Objektnummer: 6301/234

Eine Immobilie von ERA Riener Real Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3034 Hofstatt
Baujahr:	1920
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	155,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	590.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
USt.:	11,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

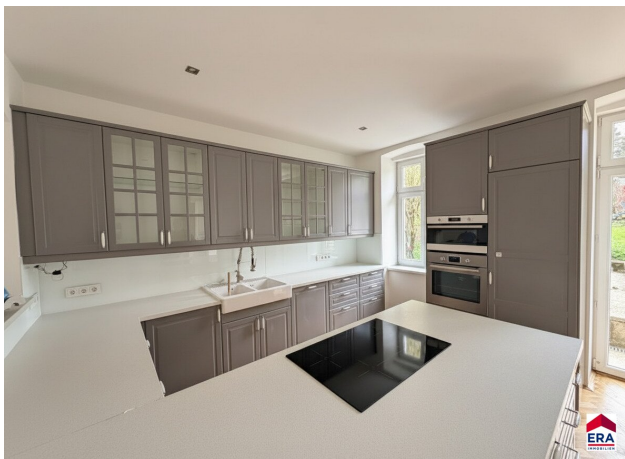


Mag.(FH) Norbert Riener

ERA Riener Real Immobilien e.U.
Greifensteiner Straße 96
3423 Sankt Andrä-Wördern

T +43 680 406 33 20

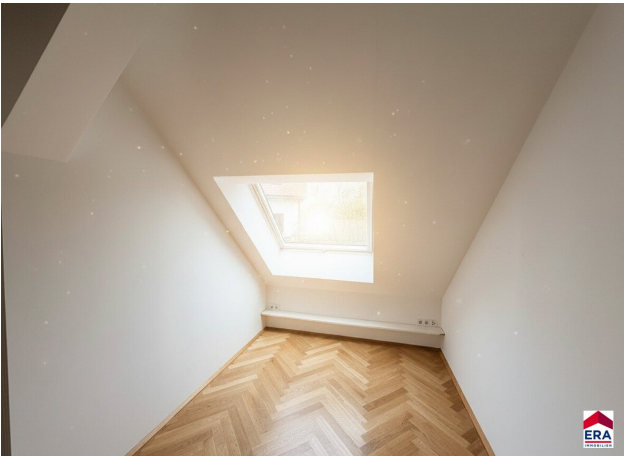
















KI-bearbeitet



AUFBAUTEN:

Code	Material	Stärke	Einheit	Maßstab
01	Stahlbeton	10cm	m ²	1:50
02	Stahlbeton	15cm	m ²	1:50
03	Stahlbeton	20cm	m ²	1:50
04	Stahlbeton	25cm	m ²	1:50
05	Stahlbeton	30cm	m ²	1:50
06	Stahlbeton	35cm	m ²	1:50
07	Stahlbeton	40cm	m ²	1:50
08	Stahlbeton	45cm	m ²	1:50
09	Stahlbeton	50cm	m ²	1:50
10	Stahlbeton	55cm	m ²	1:50
11	Stahlbeton	60cm	m ²	1:50
12	Stahlbeton	65cm	m ²	1:50
13	Stahlbeton	70cm	m ²	1:50
14	Stahlbeton	75cm	m ²	1:50
15	Stahlbeton	80cm	m ²	1:50
16	Stahlbeton	85cm	m ²	1:50
17	Stahlbeton	90cm	m ²	1:50
18	Stahlbeton	95cm	m ²	1:50
19	Stahlbeton	100cm	m ²	1:50
20	Stahlbeton	105cm	m ²	1:50
21	Stahlbeton	110cm	m ²	1:50
22	Stahlbeton	115cm	m ²	1:50
23	Stahlbeton	120cm	m ²	1:50
24	Stahlbeton	125cm	m ²	1:50
25	Stahlbeton	130cm	m ²	1:50
26	Stahlbeton	135cm	m ²	1:50
27	Stahlbeton	140cm	m ²	1:50
28	Stahlbeton	145cm	m ²	1:50
29	Stahlbeton	150cm	m ²	1:50
30	Stahlbeton	155cm	m ²	1:50
31	Stahlbeton	160cm	m ²	1:50
32	Stahlbeton	165cm	m ²	1:50
33	Stahlbeton	170cm	m ²	1:50
34	Stahlbeton	175cm	m ²	1:50
35	Stahlbeton	180cm	m ²	1:50
36	Stahlbeton	185cm	m ²	1:50
37	Stahlbeton	190cm	m ²	1:50
38	Stahlbeton	195cm	m ²	1:50
39	Stahlbeton	200cm	m ²	1:50
40	Stahlbeton	205cm	m ²	1:50
41	Stahlbeton	210cm	m ²	1:50
42	Stahlbeton	215cm	m ²	1:50
43	Stahlbeton	220cm	m ²	1:50
44	Stahlbeton	225cm	m ²	1:50
45	Stahlbeton	230cm	m ²	1:50
46	Stahlbeton	235cm	m ²	1:50
47	Stahlbeton	240cm	m ²	1:50
48	Stahlbeton	245cm	m ²	1:50
49	Stahlbeton	250cm	m ²	1:50
50	Stahlbeton	255cm	m ²	1:50
51	Stahlbeton	260cm	m ²	1:50
52	Stahlbeton	265cm	m ²	1:50
53	Stahlbeton	270cm	m ²	1:50
54	Stahlbeton	275cm	m ²	1:50
55	Stahlbeton	280cm	m ²	1:50
56	Stahlbeton	285cm	m ²	1:50
57	Stahlbeton	290cm	m ²	1:50
58	Stahlbeton	295cm	m ²	1:50
59	Stahlbeton	300cm	m ²	1:50
60	Stahlbeton	305cm	m ²	1:50
61	Stahlbeton	310cm	m ²	1:50
62	Stahlbeton	315cm	m ²	1:50
63	Stahlbeton	320cm	m ²	1:50
64	Stahlbeton	325cm	m ²	1:50
65	Stahlbeton	330cm	m ²	1:50
66	Stahlbeton	335cm	m ²	1:50
67	Stahlbeton	340cm	m ²	1:50
68	Stahlbeton	345cm	m ²	1:50
69	Stahlbeton	350cm	m ²	1:50
70	Stahlbeton	355cm	m ²	1:50
71	Stahlbeton	360cm	m ²	1:50
72	Stahlbeton	365cm	m ²	1:50
73	Stahlbeton	370cm	m ²	1:50
74	Stahlbeton	375cm	m ²	1:50
75	Stahlbeton	380cm	m ²	1:50
76	Stahlbeton	385cm	m ²	1:50
77	Stahlbeton	390cm	m ²	1:50
78	Stahlbeton	395cm	m ²	1:50
79	Stahlbeton	400cm	m ²	1:50
80	Stahlbeton	405cm	m ²	1:50
81	Stahlbeton	410cm	m ²	1:50
82	Stahlbeton	415cm	m ²	1:50
83	Stahlbeton	420cm	m ²	1:50
84	Stahlbeton	425cm	m ²	1:50
85	Stahlbeton	430cm	m ²	1:50
86	Stahlbeton	435cm	m ²	1:50
87	Stahlbeton	440cm	m ²	1:50
88	Stahlbeton	445cm	m ²	1:50
89	Stahlbeton	450cm	m ²	1:50
90	Stahlbeton	455cm	m ²	1:50
91	Stahlbeton	460cm	m ²	1:50
92	Stahlbeton	465cm	m ²	1:50
93	Stahlbeton	470cm	m ²	1:50
94	Stahlbeton	475cm	m ²	1:50
95	Stahlbeton	480cm	m ²	1:50
96	Stahlbeton	485cm	m ²	1:50
97	Stahlbeton	490cm	m ²	1:50
98	Stahlbeton	495cm	m ²	1:50
99	Stahlbeton	500cm	m ²	1:50
100	Stahlbeton	505cm	m ²	1:50

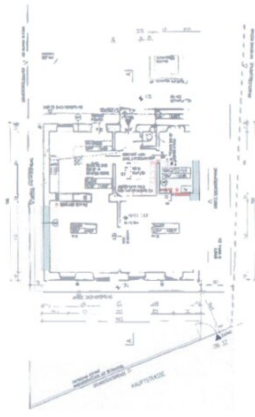
Feuer-Cathridge:
Um 140 mm in horizontale Verschiebung
g=0,54

Feuer-Fassade:
Um 1,15 mm in horizontale Verschiebung
g=0,68

Feuer-Isoliermaße Schalldämmung allgemein: 43 dB

Der Planverfasser bestätigt, dass die in
den Bauplänen enthaltenen Angaben über Aufbauarten
und Abstände (z.B. für g.d.) eingehend mit
Eigentümern bzw. Bauherrn abgestimmt sind.
Korrekturen - mit jenen auf dem Einreichplan
überzustimmen.

A NRAINER:



ERDGESCHOSS
WNFL 72,10m² (EXKL. STIEGE)
WNFL 78,81m² (INKL. STIEGE)
BBFL HAUS: 103,98m²
BBFL NEBENGBAUDE: 0m²
BBFL GESAMT: 103,97m²
BAUPLATZFLÄCHE: 455m²
BEBAUUNGSDICHTE: 22,85%-50%



OBERGESCHOSS
WNFL 78,25m² (EXKL. STIEGE)
WNFL 82,82m² (INKL. STIEGE)
WNFL GESAMT: 154,88m²

LEGENDE

- BEISTAND
- HOLZDECKUNG
- ANSTRICH
- STALBETON
- SETON
- OLIVENH. WD
- ANBAUERPLATZ MIT VOLLEISOL.

ALLGEMEIN:

- Alle Räume zeitlich beheizt
- Alle freigelegten Räume mechanisch anstrich
- Einrichtung von Schmutzwanne in indirektem Kanal-System
- Regenwasser wird über Regenwasserablaufkanal auf eigenen Grund zur Verwertung geleitet
- Ausreichende Belüftung für die Außenluftzufuhr gewährleistet
- Alle tragenden Bauteile und Fundamente in Stahl
- Bauchmassen in allen Außenwänden, Fundament, Vordächer
- Interne Etagen ausstich gelehrt
- Anschlüsse für Wasserzähler vorhanden
- Notwendige Abstufungen 100 cm ± FOK + Füllung



LAGEPLAN M 1 : 500

DIESER PLAN IST GRUNDLAGE FÜR DIE EINREICHUNG BEI DER BAUVERHÖRDE FÜR DIE
GESAMTE BEBAUUNG UND DIE ERFÜLLUNG DER VERBAUVERHÖRDE DIE BEI NICHT
VORGESCHEN BZW. GEFORDERT
VON BAUBESON (BEI KUR GERÜTT) UND DER KANALANSCHLUSS ZU PROF. DR.

PARTEI A B C

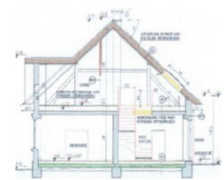
EINREICHPLAN



ANSICHT NORD



ANSICHT SÜD



SCHNITT A-A

BEHÖRDE:
Der Bauherr: [Signature]

PL 30770 2

GRUNDEIGENTÜMER
AUSSTUFUNG (R) [Signature]
VOLLSTÄNDIG: [Signature]
PERUCHEN, HANDELSTRASSE 10
3012 GÖTTSCHEWEN

PL 30770 2

PLANVERFASSER:
[Signature]

BAUFÜHRER:
[Signature]

PROJEKT NR.: 13012
PLAN NR.: 13012/00
DATUM: 09.09.2013
GESCHETSSE

PLANNUMMER:
GRUPP
M 1:100, 1:500

PUNKTZAHL:
720 + 580 MM



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 3034 Hofstatt, Niederösterreich – ein vollsaniertes Einfamilienhaus, das keine Wünsche offenlässt. Dieses attraktive Traumhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von 155 m² bietet Ihnen und Ihrer Familie genügend Platz zum Wohlfühlen, Entspannen und gemeinsamen Erleben. Das Schwimmbad (6mx4mx1,5m) mit Stiegenabgang und zusammenschiebbarer Überdachung ist das Highlight im Garten - mittels separater Wärmepumpe ist das Schwimmbad auch an kühleren Tagen nutzbar.

Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail komplett saniert und präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine optimale Nutzung der Wohnfläche und bietet Ihnen ein angenehmes Wohnambiente. Die große Küche im EG ist komplett mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet sehr viel Stauraum. Das Esszimmer ist halboffen zur Küche und das anschließende Wohnzimmer ist mit einem Schwedenofen ausgestattet, der im Winter für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Im Obergeschoss befinden sich zwei große, geräumige Schlafzimmer und ein Kabinett, die mit genügend Stauraum ausgestattet sind. Das Bad ist mit einem Doppelwaschbecken, einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne und einem WC ausgestattet. Sämtliche Nassräume, der Vorraum und der Technikraum sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet, in den Wohnräumen wurde ein hochwertiger Vollholz-Eichenparkett mit Fischgrätmuster verlegt.

Ausstattungsmerkmale:

- Heizung und primäre Heißwasseraufbereitung über Wärmepumpe - sekundäre Warmwasseraufbereitung durch Hochtemperatursolaranlage (Sommerbetrieb)
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Fotovoltaikanlage mit 6,97 kWp/h
- Klimaanlage auf beiden Geschossen (Split-System mit Fernbedienung)
- Dachflächenfenster mit Beschattung
- Glasfaseranschluss für Internet und TV/Radio
- SAT-Anlage mit Anschluss in allen Räumen

- Alarmanlage mit Polizei-Anschluss
- Außenanschluss für Notstromaggregat

Die Lage des Hauses ist ideal für alle, die Wert auf eine gute Infrastruktur legen. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahnhof sind bequem erreichbar, sodass Sie mühelos in die umliegenden Städte und Regionen gelangen. Für Familien besonders wichtig: In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Kindergarten sowie Ärzte, die eine schnelle Versorgung und Betreuung gewährleisten.

Genießen Sie die Vorteile eines ruhigen Wohnortes in Hofstatt, kombiniert mit einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, praktischer Lage und einem hervorragenden Preis-Leistungs-Verhältnis.

Der Kaufpreis von 590.000,00 € macht dieses Schmuckstück zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in Niederösterreich.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot begeistern. Ihr neues Zuhause in 3034 Hofstatt wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap