

## Saniertes Landhaus mit großem Gartengrundstück Nähe Horn



**Objektnummer: 960/74875**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3591 Fuglau
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Nutzfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Garten:</b>	2.144,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 348,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,53
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



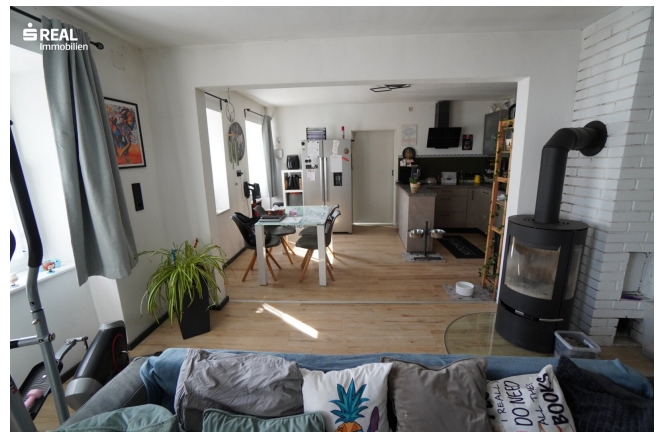
**Hans-Peter Zottl**

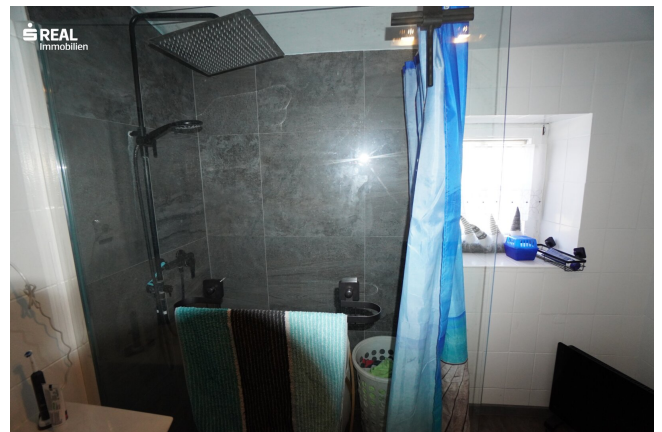
s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1  
3910 Zwettl

T +43 (0)5 0100 - 26257











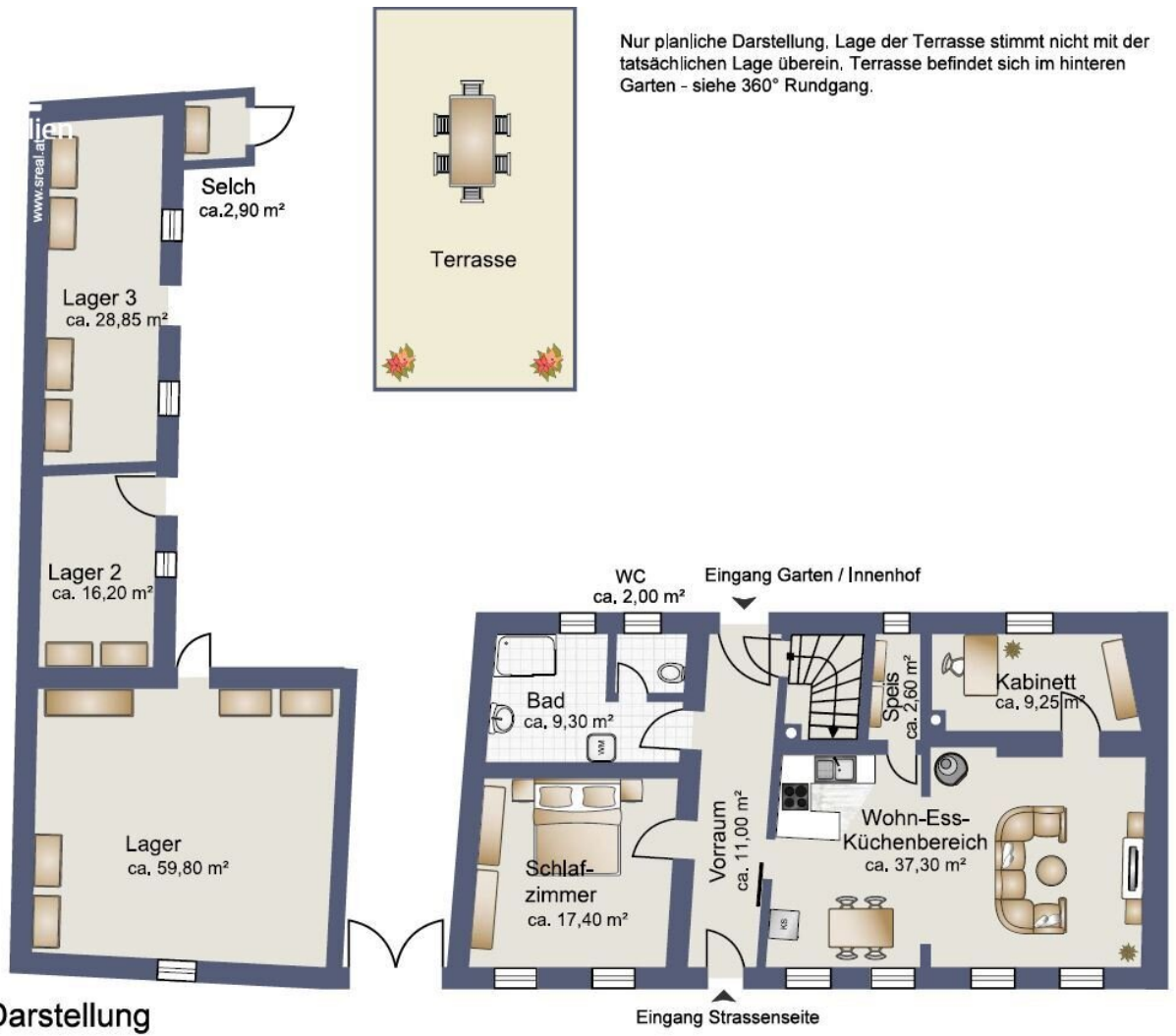












## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Eigenheim in Fuglau, nahe der zuständigen Marktgemeinde Altenburg und nur wenige Autofahrminuten von der Bezirkshauptstadt Horn entfernt. Hier erwartet Sie ein saniertes Landhaus direkt in der Ortsmitte. Diese Immobilie ist perfekt für Singles, Paare und Familien mit Haustieren. Aufgrund der Flächenwidmung Bauland Agrar können Sie auch gern Tierhaltung betreiben.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem Gefühl der Geborgenheit und Behaglichkeit umhüllt. Das Haus wurde ab dem Jahr 2022 saniert und modernisiert und wird in sehr gepflegtem Zustand teilmöbliert übergeben. Die gut überlegte Aufteilung der einzelnen Räume sowie die diversen Nutzungsmöglichkeiten lassen keine Wünsche offen.

Der umzäunte Garten sowie die große, freistehende Terrasse bieten Ihnen eine wunderschöne Aussicht auf die grüne Vegetation. Auch Ihre vierbeinigen Freunde werden sich hier wohlfühlen, da der Garten genügend Platz zur Entfaltung und zum Toben bietet.

Das Nebengebäude mit den abgetrennten Räumen ist ideal für Bastler um jeglichen Hobbies nachgehen zu können. Die vorhandene Außenselche kann auch gern nach Belieben wieder aktiviert werden.

### Die Liegenschaft teilt sich auf in:

- Wohnhaus (EG, DG)
- Nebengebäude
- Toreinfahrt
- umzäunter Garten
- freistehende Terrasse (ca. 60 m<sup>2</sup>)

### Das Erdgeschoss (ca. 88 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:

- Vorraum

- Schlafzimmer
- Wohnküche mit Essbereich
- Speis
- Wohnzimmer
- Kabinett
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC
- Ausgang in den Garten
- Aufgang zum Dachgeschoss

**Das Dachgeschoss besteht aktuell aus einem nicht ausgebauten Dachbodenraum.**

**Das Nebengebäude (ca. 105 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in 3 Lagerräume.**

**Sanierungen 2022-2025:**

- Fenstertausch
- Innenputz
- Fußbodenaufbau (Wohnzimmer & Schlafzimmer)

- Einbauküche
- Badezimmer inkl. Ausstattung
- Heizofen im Wohnzimmer
- Zählerkasten inkl. Elektroinstallation
- Gartengestaltung
- Zaunabtrennung Gartenmitte
- Terrasse
- Eingangstüren neu (Straße & Garten)
- Glasfaseranbindung
- PV Anlage 7,04 kW inkl. Stromspeicher 7,7 kW

**Vorteile für Kaufinteressent:innen:**

- Modernisierung des gesamten Gebäudes
- PV-Anlage inkl. Stromspeicher zur Senkung der Betriebskosten
- Großes, umzäuntes Gartengrundstück für Ihre Vierbeiner
- Nutzung der vorhandenen Außenselche

- Genügend Abstellfläche für Ihre KFZ Fahrzeuge
- Individuell nutzbares Nebengebäude für Ihre Hobbies
- Freistehende Terrasse zur Entspannung im Sommer
- Zufahrtmöglichkeit zur Liegenschaft auch auf der Rückseite vom Garten
- Kurze Entfernung zur Bezirkshauptstadt Horn

### **Gebäudeinfrastruktur:**

Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt über einen Holzofen im Wohnzimmer. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen elektrischen Warmwasserspeicher. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen. Ein Nutzwasserbrunnen ist vorhanden, jedoch aktuell inaktiv. Das Glasfasernetz wurde bereits in das Haus eingeleitet.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Besichtigungen des Objekts können nach vorheriger Terminabsprache von Montag bis Freitag stattfinden.

*(keine Besichtigungen an Feiertagen und Wochenenden)*

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3147559?accessKey=697f>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://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 <6.000m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <5.500m  
Apotheke <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.000m  
Bäckerei <6.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

#### **Sonstige**

Bank <5.500m  
Geldautomat <8.500m  
Polizei <6.000m  
Post <5.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <7.500m

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.