

Charmantes Einfamilienhaus im Zentrum von Seitenstetten – saniert, Garage, Terrasse, Fernwärme



Objektnummer: 7056/191

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3353 Seitenstetten |
| Zustand: | Modernisiert |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 90,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Keller: | 45,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | G 271,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,69 |
| Kaufpreis: | 198.000,00 € |
| Heizkosten: | 250,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden





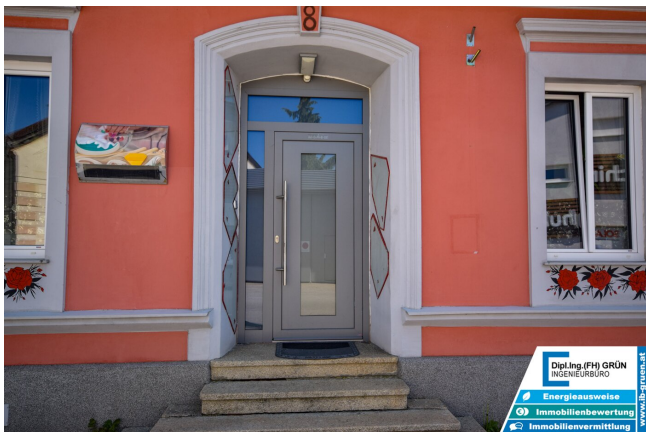
Grundriss Wohnhaus

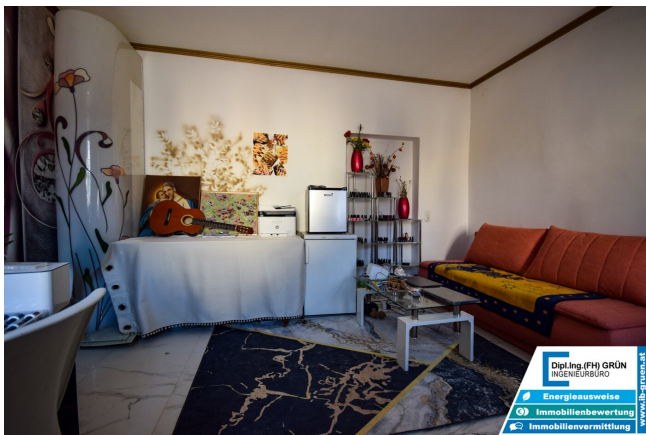


Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

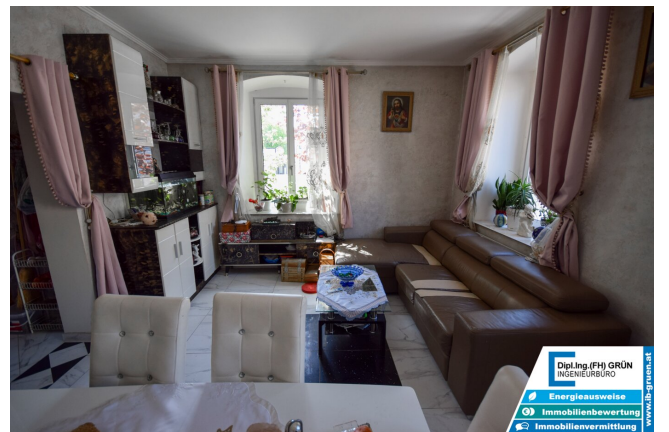
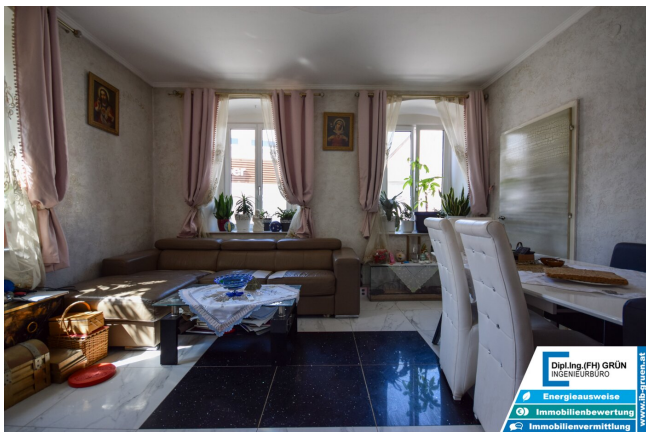
Österreichischer Kataster



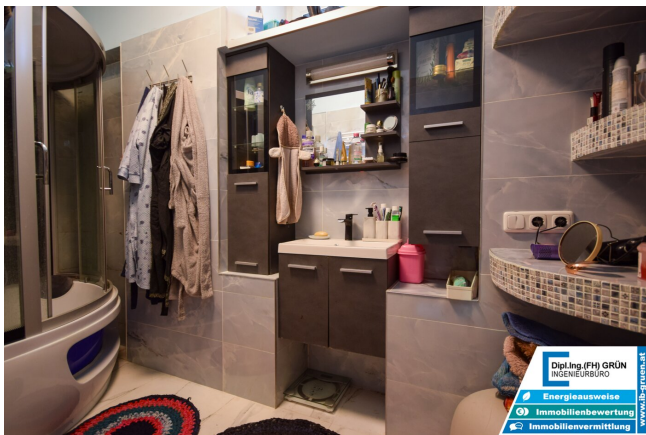


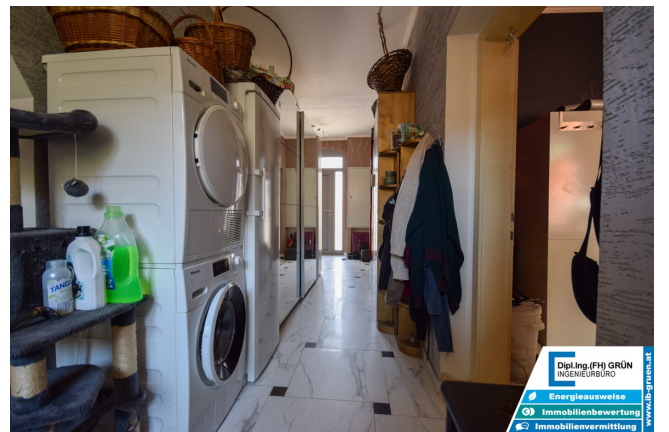
























Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

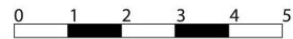
- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at





Grundriss Wohnhaus





HW = 322941.7, RW = 98424.5

© BEV, CC BY 4.0 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI_M31 (EPSG:31255)



Erstellt am 2026-05-05

Objektbeschreibung

Dieses **vermutlich rund 100 Jahre alte Einfamilienhaus** vereint **historischen Charme** mit **umfangreichen Modernisierungen** der letzten Jahre.

Auf rund **90 m² Wohnfläche auf einer Ebene** bietet das Haus eine kompakte, aber sehr gut nutzbare Raumaufteilung – ganz nach dem Motto:

„**klein, aber fein**“

Sanierungen & technische Highlights

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Maßnahmen gesetzt:

- **2022:** neue **3-fach verglaste Fenster & Haustür**, Anschluss an **Fernwärme**
- **2010:** Großteil der **Installationen erneuert + Fußbodenheizung**
- **2013/2014:** **Fassade neu gestaltet**
- **seit 2020:** Anschluss an **Ortswasser**
- **Kanalanschluss** bereits in den **1980er Jahren**
- **Dach:** Eindeckung ca. **1970**, zusätzlich innen in den letzten Jahren mit **Dämmfilz isoliert**

Diese Kombination sorgt für ein insgesamt **solides technisches Niveau** mit bereits vielen erledigten Investitionen.

Raum & Nutzung

- ca. **90 m² Wohnfläche** auf einer Ebene

- ca. **45 m² Keller** (teilunterkellert)
- **Rohdachboden (ca. 70 m²)** – Ausbau theoretisch möglich

Ideal für **Paare, kleine Familien oder altersgerechtes Wohnen**

Außenbereich & Extras

- **sonnige Terrasse**
- **kleiner, pflegeleichter Garten**
- **große Einzelgarage** + zusätzlicher Stellplatz vor der Garage

Ein perfektes Gesamtpaket für alle, die **wenig Pflegeaufwand** und dennoch einen **eigenen Außenbereich** schätzen.

Kleiner Hinweis

Bei der Installation der **Fußbodenheizung** ist in einem Raum ein **kleiner Fehler (vermutlich Knick in der Leitung)** entstanden, wodurch diese dort **nicht optimal funktioniert**.

In allen anderen Bereichen ist die Anlage voll funktionsfähig.

Fazit

Ein **sehr interessantes Gesamtangebot** für alle, die:

- ein **leistbares Haus in zentraler Lage** suchen
- **bereits sanierte Substanz** schätzen
- und gleichzeitig noch **Potenzial (z. B. Dachausbau)** nutzen möchten

Zentral wohnen, wenig Aufwand, viel Charme – eine seltene Gelegenheit in Seitenstetten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <2.000m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap