

**\*\*\*Charmantes Reihenhaus mit Garten und Garage\*\*\***



**Objektnummer: 1633/422**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3072 Kasten bei Böheimkirchen
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	123,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	65,51 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 147,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,87
<b>Kaufpreis:</b>	249.700,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Eigner**

Fortuna Real GmbH & Co KG









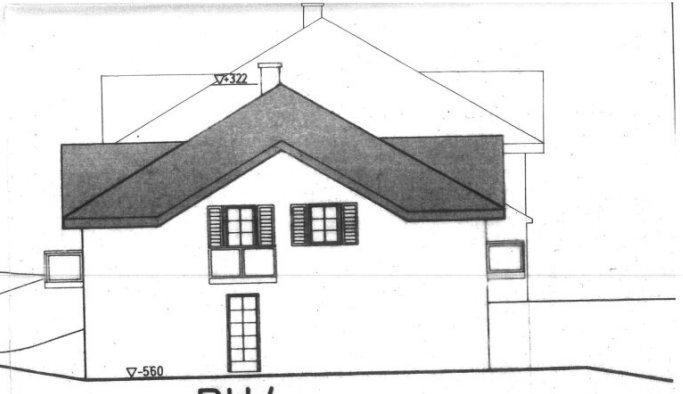




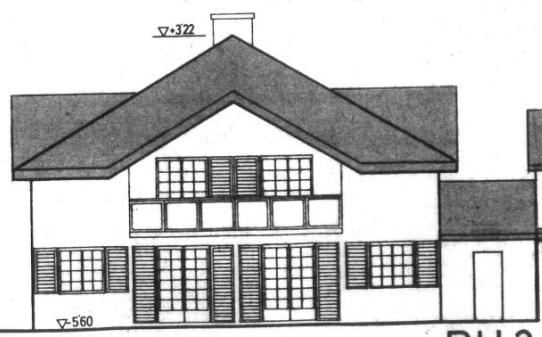


RH 5

NORDWESTANSICHT



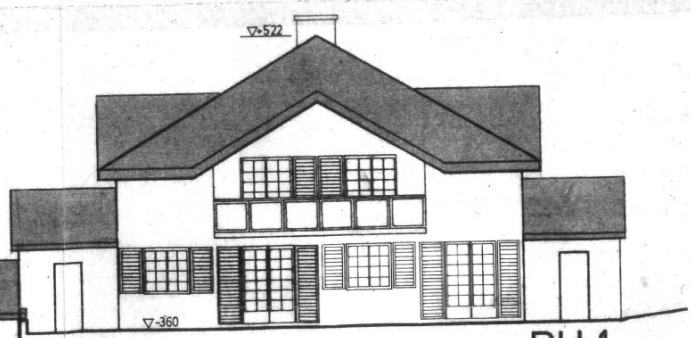
RH 4



RH 4

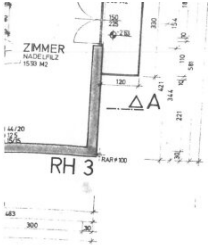
SÜDWESTANSICHT

RH 3



RH 2

RH 1



GST. NR. 59/1  
EZ. 46  
EIGENBAUER JOHANN U. MARIA  
3072 KASTEN 18

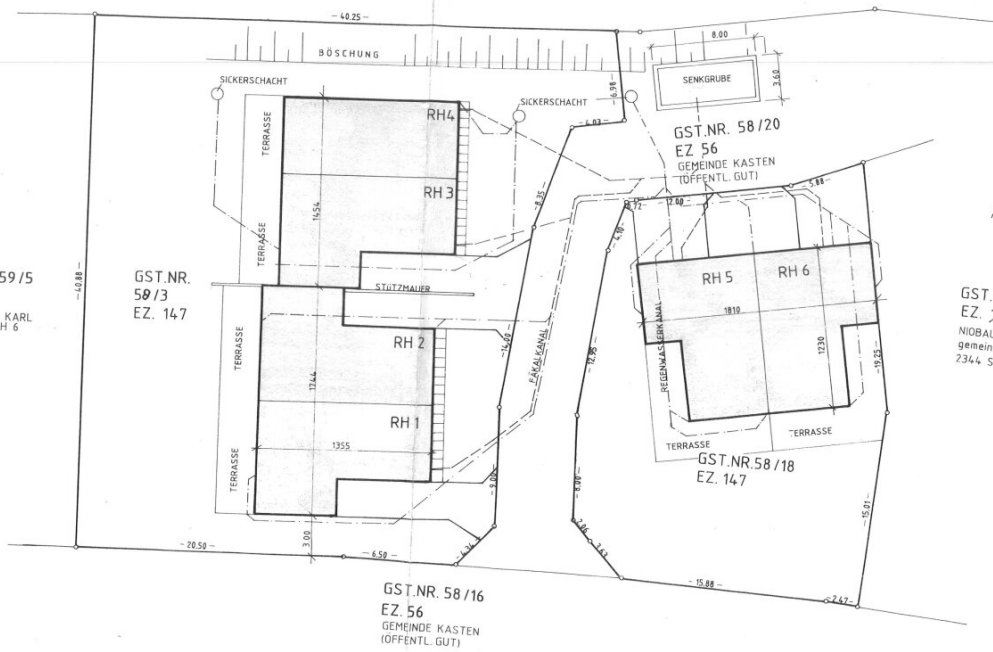
GST. NR. 59/5  
EZ. 142  
GÄTTINGER KARL  
3071 FURTH 6

GST. NR.  
59/3  
EZ. 147

GST. NR. 58/16  
EZ. 56  
GEMEINDE KASTEN  
(ÖFFENTL. GUT)

GST. NR. 58/20  
EZ. 56  
GEMEINDE KASTEN  
(ÖFFENTL. GUT)

GST. NR. 58/19  
EZ. 147/166 C0  
NIOBAU, Niederösterreich  
gemeinnützige Bau-Ges  
2344 Südstadtzentrum



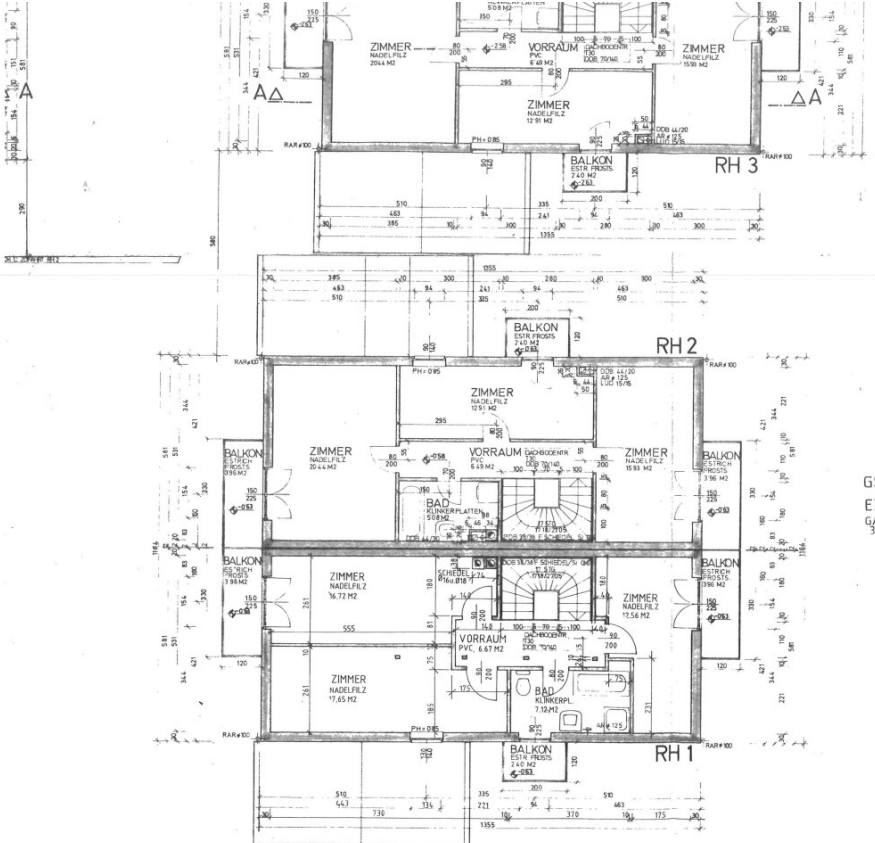
HGESCHOSS

LAGEPLAN M 1.250



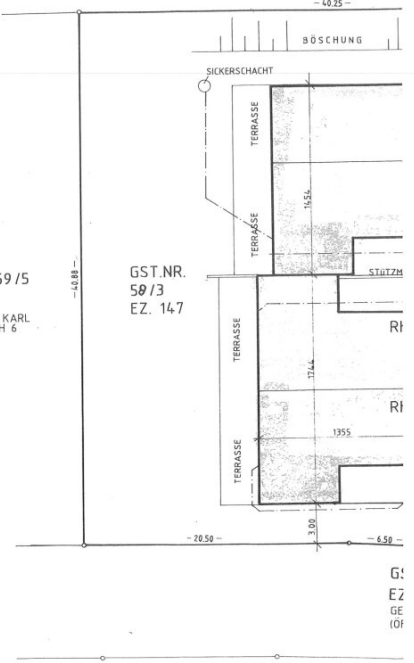


GST. NR. 59/1  
 EZ. 46  
 EIGENBAUER JOHANN U. MARIA  
 3072 KASTEN 18



GST. NR. 59/5  
 EZ. 142  
 GÄTTINGER KARL  
 3071 FURTH 6

GST. NR.  
 58/3  
 EZ. 147

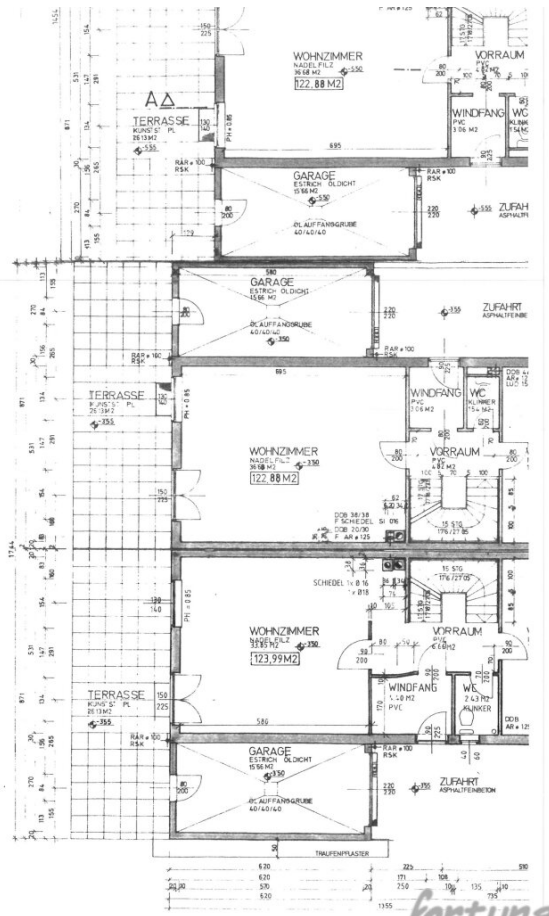
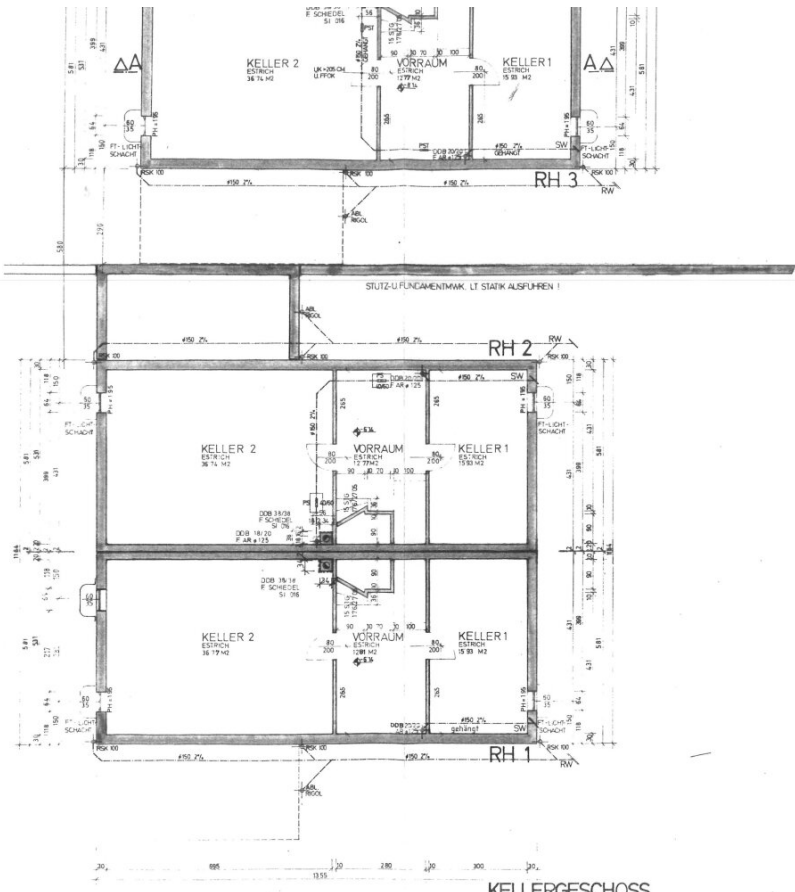


SCHOSS

DACHGESCHOSS

LAGEPLAN M 1:250 **fortuna**  
 R-211





**fortuna**  
R-211

# Objektbeschreibung

## Highlights auf einen Blick

- **Gepflegtes Reihenhaus in ruhiger Wohnlage**
- **Ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit vier großzügigen Zimmern**
- **Sonniger Garten** mit gemütlicher Terrasse
- **Drei Balkone** mit schönem Ausblick ins Grüne
- **Großzügiger Keller inklusive Garage**
- **Wasseraufbereitungsanlage** vorhanden
- Familienfreundliche Infrastruktur mit **Bus, Schule, Kindergarten und Nahversorgern** in der Nähe
- **Naturnahes Wohnen** mit hoher Lebensqualität

## Ihr neues Familienglück in Kasten bei Böheimkirchen

In **ruhiger und naturnaher Lage** von **Kasten** erwartet Sie dieses **gepflegte Reihenhaus**, das mit viel Charme, großzügigem Platzangebot und einer angenehmen Wohnatmosphäre

begeistert. Auf rund **124 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet dieses Zuhause ausreichend Raum für die ganze Familie und verbindet Komfort mit gemütlichem Wohnen im Grünen.

Bereits beim Betreten spürt man die **einladende Atmosphäre** des Hauses. Die durchdachte Raumaufteilung schafft **helle, freundliche Wohnbereiche**, die zum Wohlfühlen einladen. Hochwertige **Parkettböden** verleihen den Räumen Wärme und Eleganz, während die Kombination aus Fliesen und modernen Kunststoffböden für eine harmonische und zugleich praktische Ausstattung sorgt.

Das Herzstück des Hauses bildet der **großzügige Wohnbereich** mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten – ein wunderbarer Ort, um gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen. Ob entspanntes Frühstück in der Morgensonne, gemütliche Grillabende oder einfach Ruhe und Natur genießen – hier entstehen besondere Momente.

Die bestehende **Einbauküche** bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Insgesamt **vier großzügige Zimmer** eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder persönlicher Rückzugsort.

Ein besonderes Highlight sind die **drei Balkone**, die zusätzlichen Freiraum schaffen und einen schönen Blick ins Grüne bieten. Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und die Ruhe der Umgebung genießen.

Auch in praktischer Hinsicht überzeugt diese Immobilie. Ein **großzügiger Keller** und eine **Garage** bieten viel Stauraum und Platz für Hobby oder Werkstatt. Zusätzlich stehen **zwei weitere Stellplätze** zur Verfügung. Die vorhandene **Wasseraufbereitungsanlage** verbessert die ohnehin gute Wasserqualität.

Die Lage vereint **Ruhe und hervorragende Infrastruktur**. Busverbindungen, Kindergarten, Schule, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in angenehmer Nähe und machen den Alltag besonders komfortabel. Gleichzeitig genießen Sie die Vorzüge des **naturnahen Wohnens** mit hoher Lebensqualität.

Dieses liebevoll gepflegte Reihenhaus ist der ideale Ort für Menschen, die ein gemütliches Zuhause mit Garten, viel Platz und ruhiger Lage suchen.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin, vielleicht wartet hier bereits **Ihr neues Zuhause** auf Sie.

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren** Sie folgende Telefonnummer:  
**06763265041**

Wir möchten darauf hinweisen, dass ein **Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots** entsteht. Besichtigungen sowie Auskünfte sind selbstverständlich **unverbindlich und kostenlos**. Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr.

Der angebotene Kaufpreis versteht sich als Richtpreis und kann abhängig von Nachfrage und Angebotslage sowohl nach unten als auch nach oben variieren.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <5.000m

Apotheke <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <5.000m

Post <4.500m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap