

**Einfamilienhaus 150m<sup>2</sup> in Wiedendorf, Niederösterreich –  
sanierungsbedürftig, viel Potenzial!**



**Objektnummer: 6301/240**

**Eine Immobilie von ERA Riener Real Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3491 Wiedendorf
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	98.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag.(FH) Norbert Riener**

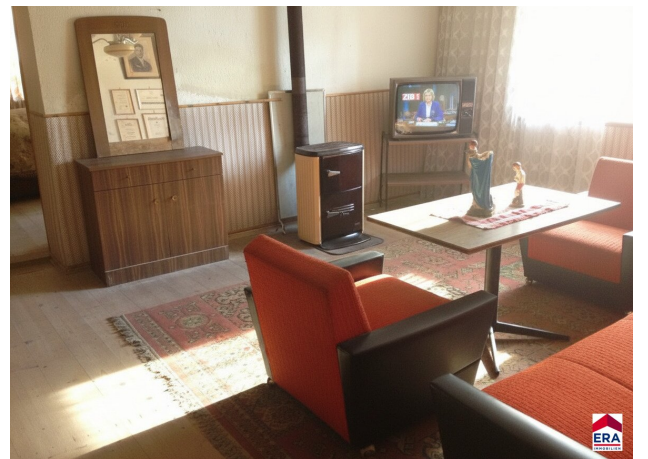
ERA Riener Real Immobilien e.U.  
Greifensteiner Straße 96  
3423 Sankt Andrä-Wördern

T +43 680 406 33 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









KI-bearbeitet



KI-bearbeitet



KI-bearbeitet





## Objektbeschreibung

Willkommen in Wiedendorf, einem charmanten Ort in Niederösterreich, wo Ihr Traum vom Eigenheim Wirklichkeit werden kann! Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von rund 150 m<sup>2</sup> bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihr individuelles Wohnparadies zu gestalten.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Umgebung, ideal für Familien oder Paare, die Wert auf ein harmonisches Zusammenleben legen. Obwohl die Immobilie sanierungsbedürftig ist, eröffnet sich hier die einmalige Chance, ein Haus ganz nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren und mit persönlichem Stil zu versehen.

Die Raumaufteilung bietet viel Platz für offene Wohnbereiche, Schlafzimmer, Arbeitszimmer und Freizeitbereiche. Mit etwas handwerklichem Geschick und Kreativität können Sie aus diesem Haus ein echtes Schmuckstück machen und langfristig in Ihre Zukunft investieren. Da es seitens der Gemeinde keine genaueren Unterlagen gibt, wurde die Errichtung des Hauses auf Grund seiner Bauweise um ca. 1890 geschätzt - auf Grund der soliden Bauweise mit Steinmauern bietet dieses Haus speziell im Sommer ein angenehmes Raumklima.

Auch die Verkehrsanbindung ist sehr praktisch: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und gewährleistet eine bequeme Verbindung zu den umliegenden Gemeinden und Städten. So sind Sie flexibel und unabhängig, ohne auf die Ruhe des ländlichen Lebens verzichten zu müssen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein vielseitiges Haus mit großem Potenzial in Wiedendorf zu erwerben. Gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen und genießen Sie die Vorteile des Lebens in Niederösterreich – Natur, Ruhe und eine gute Infrastruktur in einem.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung. Dieses Angebot ist ideal für alle, die ein sanierungsbedürftiges Haus suchen, um es mit viel Liebe und Engagement in ein echtes Traumhaus zu verwandeln!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <5.000m

Apotheke <5.000m

Klinik <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <5.000m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <5.500m

Post <5.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap