

**Ein Platz für echte Landleiebhaber - und ein Paradies für Selbermacher! Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in idyllischer Umgebung von Sitzendorf**



**Objektnummer: 288029**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Patergraben
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3714 Sitzendorf an der Schmida
Baujahr:	1937
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	99,30 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	118,10 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	118,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	148.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Magdalena Tiatco-Frank**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T +43 676 95 524 11  
H +43 664 30 700 09

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



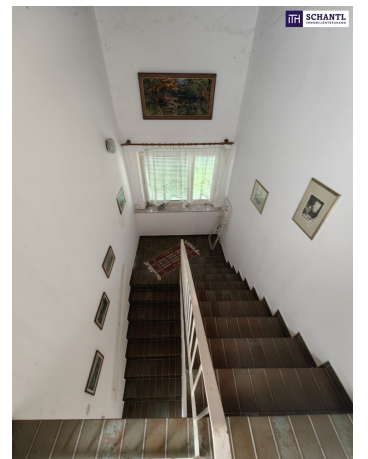
termin zur











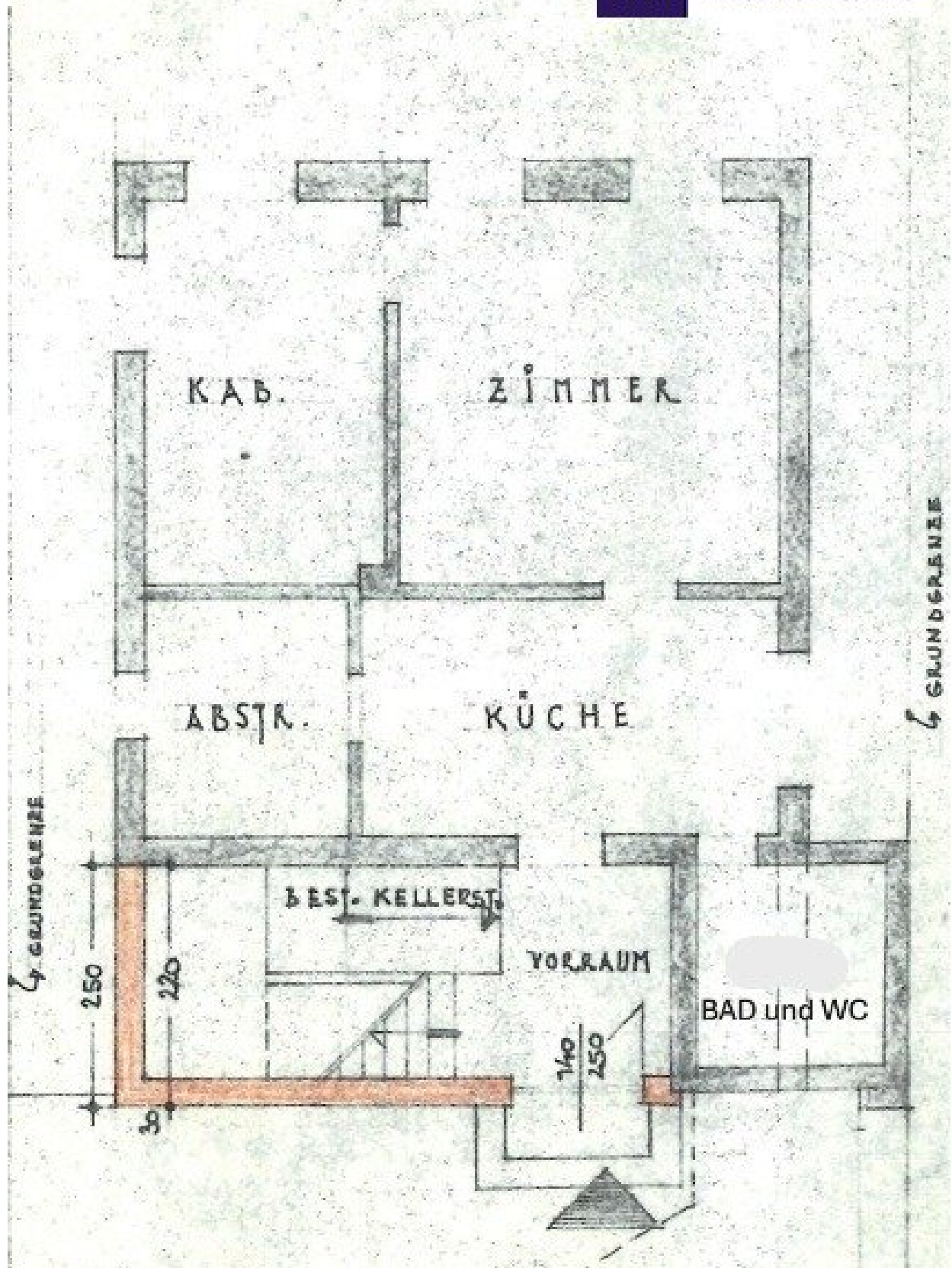




ERDGESCHO



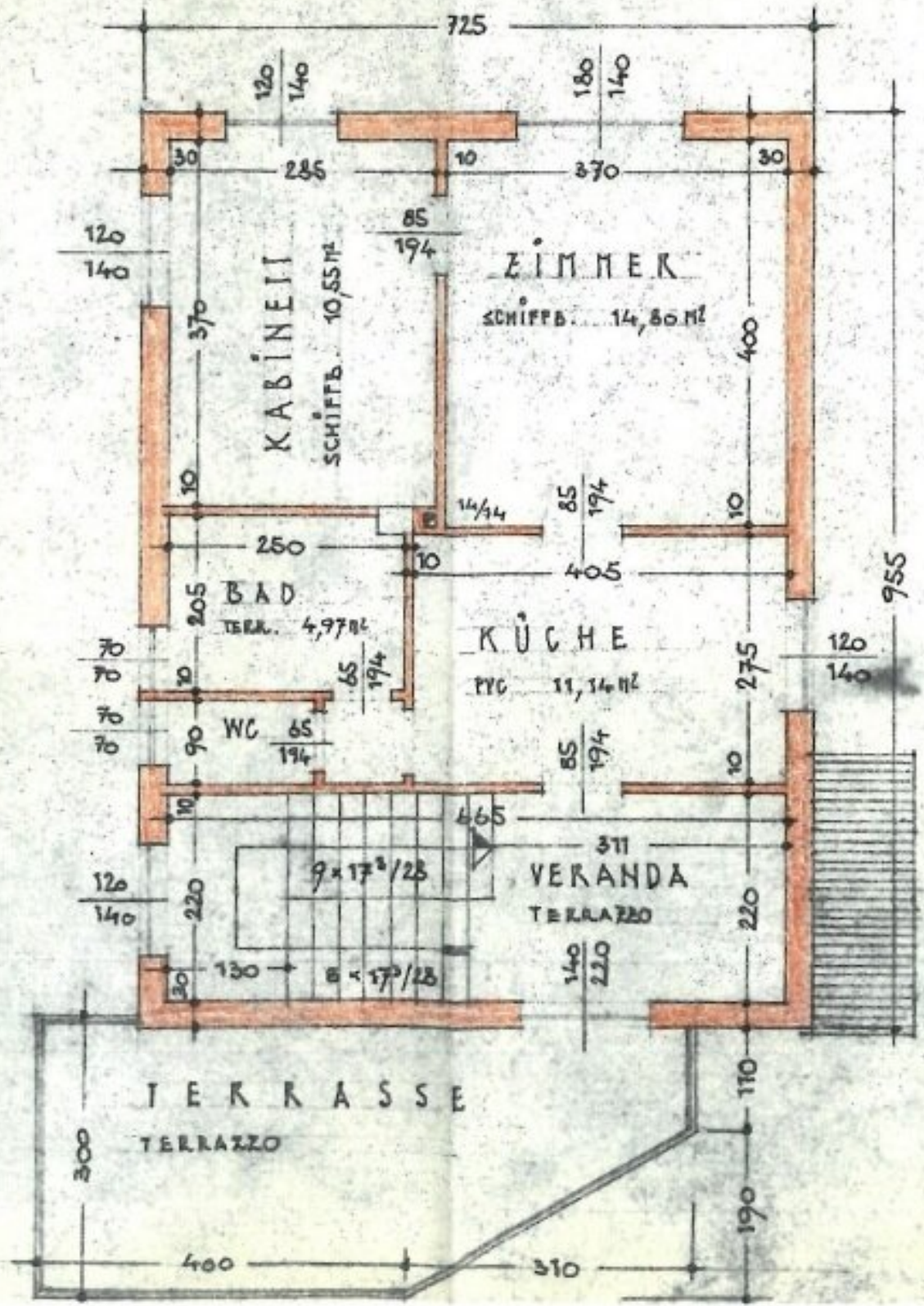
SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



OBERGESCHOSS



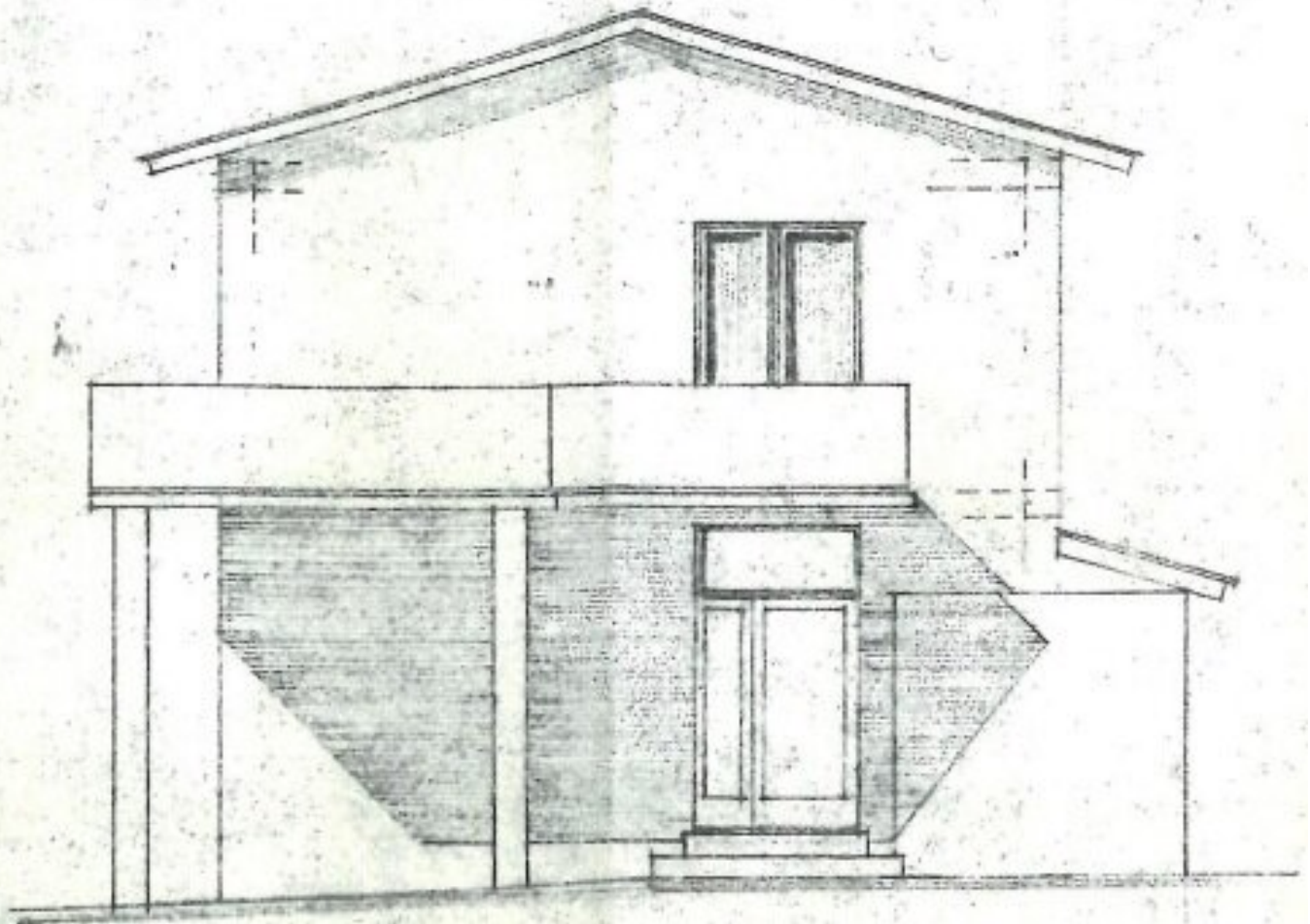
SCHANTL  
IMMOBILIENREUEHAND



NORD - OSTANSICHT



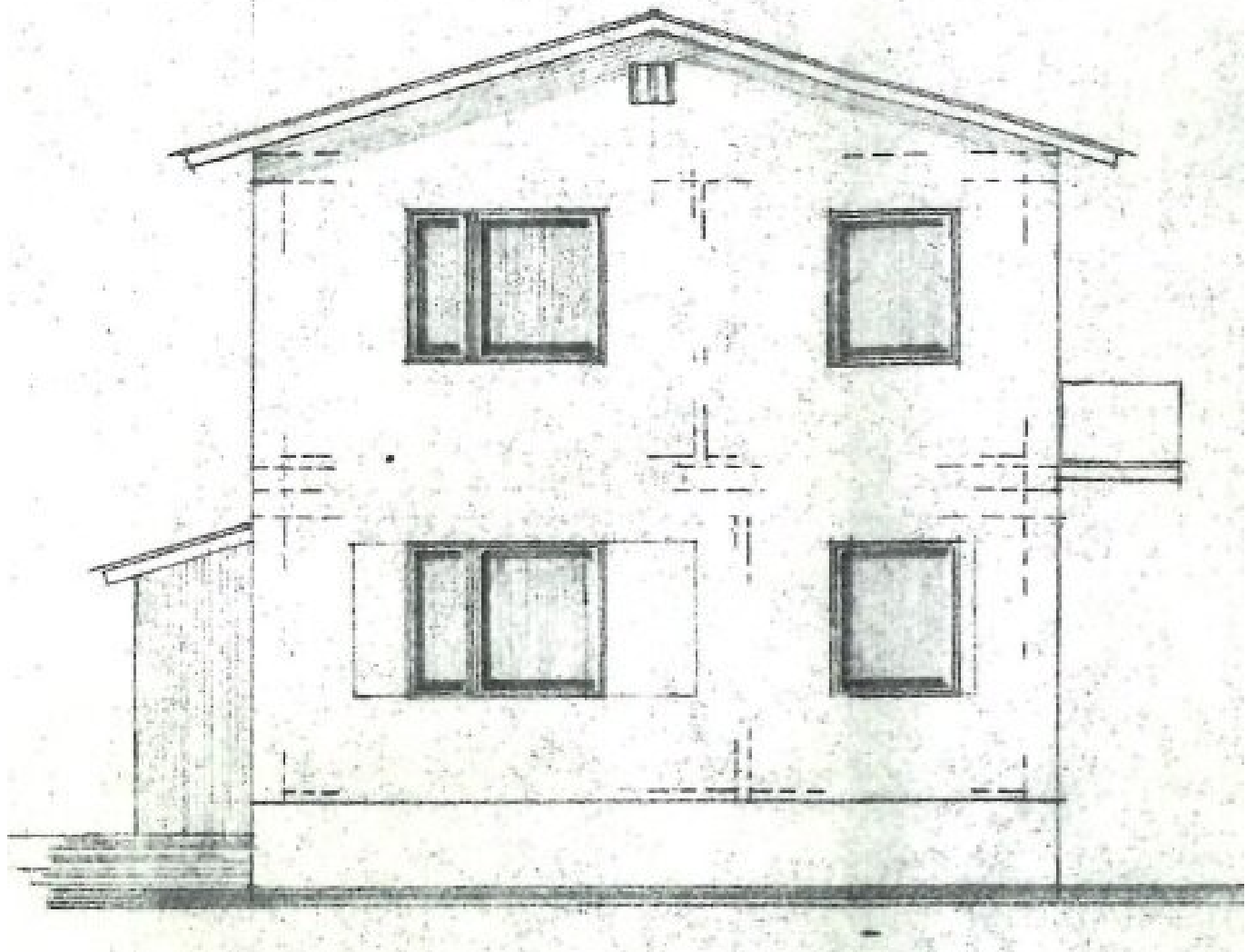
SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



SÜD - WEST ANSICHT



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



## Objektbeschreibung

Ein Einfamilienhaus mit **viel Geschichte** und einem **großzügigen Grundstück**. Ideal für alle, die die **Ruhe**, das **einfache Leben** und die **Ursprünglichkeit des Landes** schätzen.

Das Haus verfügt über fünf Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie viel Raum zum Entfalten bieten. Hier können Sie individuelle Wohnkonzepte umsetzen und kreative Ideen für jeden Raum verwirklichen. Die sanierungsbedürftige Immobilie stellt eine spannende Herausforderung dar – nutzen Sie die Möglichkeit, Ihre persönliche Note einzubringen und das Haus nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der einladende Garten, der Ihnen nicht nur Platz für entspannte Stunden im Freien bietet, sondern auch für gesellige Zusammenkünfte mit Freunden und Familie. Die großzügige Terrasse lädt dazu ein, die warmen Sommerabende in vollen Zügen zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie im eigenen Garten entspannen, während Ihre Kinder sicher spielen können.

Zwei WCs und zwei Bäder sorgen für ausreichend Komfort und Privatsphäre für die gesamte Familie. Hier ist genügend Platz für alle Bedürfnisse, egal ob für schnelle Morgenroutinen oder entspannende Wellness-Momente.

Ein eigener Schuppen mit zwei Räumen erweitert das Haupthaus und bietet somit noch mehr Platz für die ganze Familie.

Die Lage der Immobilie ist ein weiterer Pluspunkt. Sitzendorf an der Schmida bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Bus, sodass Sie flexibel und unabhängig sind. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie den Bahnhof in Hollabrunn, wodurch Sie bestens an das niederösterreichische Verkehrsnetz angebunden sind. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arzt, Schule, Supermarkt und eine Bäckerei sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Hier genießen Sie die Vorzüge ländlichen Lebens, ohne auf die Annehmlichkeiten des urbanen Alltags verzichten zu müssen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in einer der schönsten Gegenden Niederösterreichs zu erwerben. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und schaffen Sie Ihr ganz persönliches Traumhaus. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

**Kaufpreis: EUR 148.000,-**

Provision: 3% zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

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.

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

Apotheke <8.000m

Klinik <8.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <5.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <8.000m

Post <8.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Bahnhof <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap