

**Großes Mehrfamilienhaus in Artstetten, 17 Zimmer,  
Garten, Garagen, Top Ausstattung!**



Haus Vorderseite

**Objektnummer: 7939/2300162937**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3661 Artstetten
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Nutzfläche:</b>	535,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	24,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	17
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	7
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 187,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,05
<b>Kaufpreis:</b>	1.300.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

46.800,00 € inkl. 20% USt.

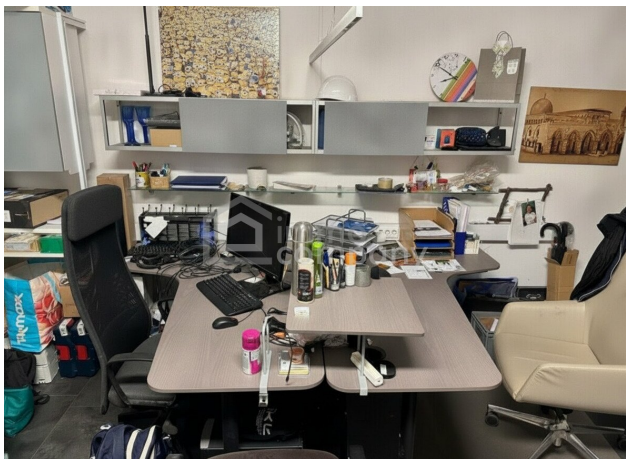
## Ihr Ansprechpartner



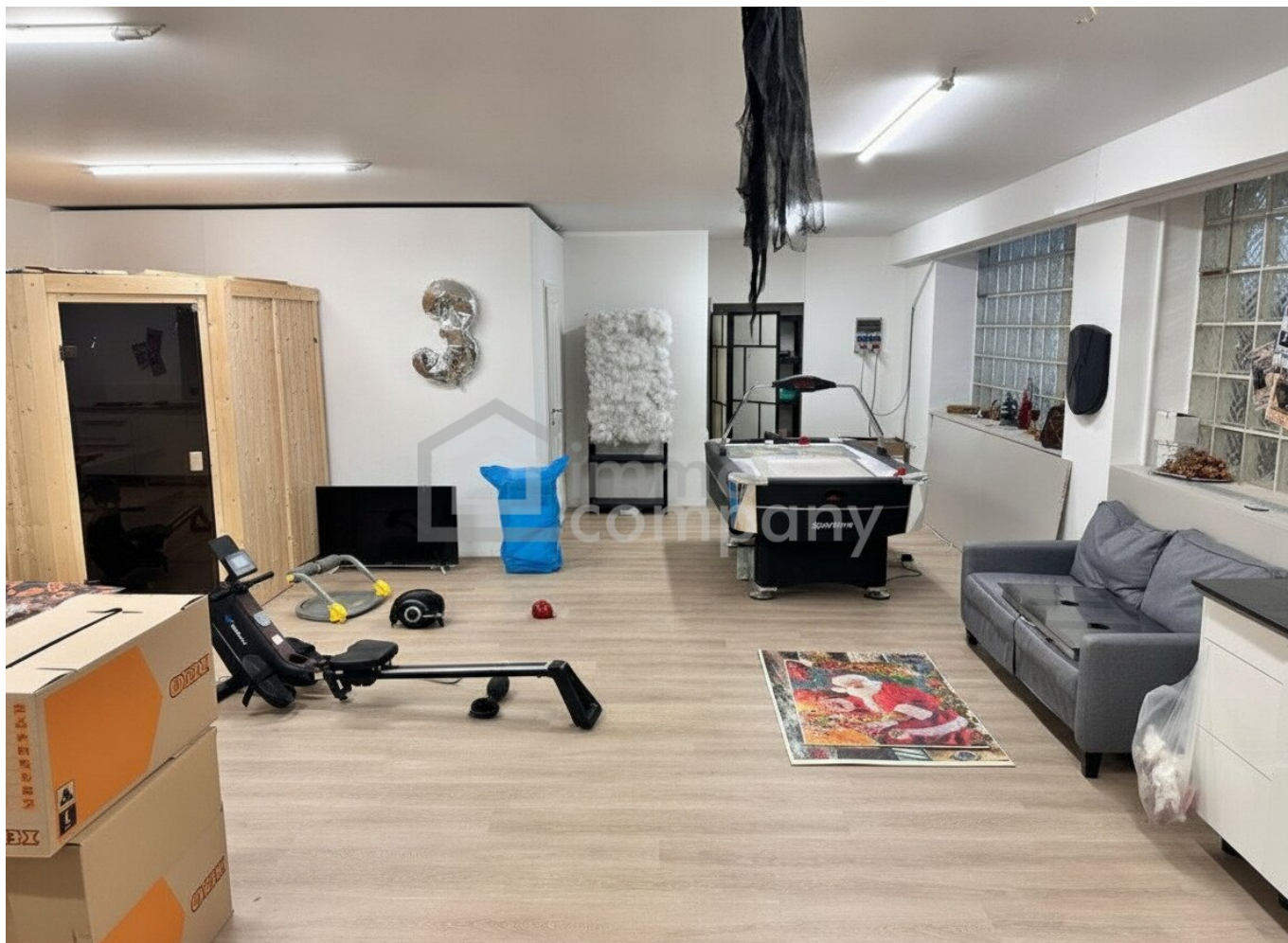
**Ivan Tadijanovic**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinbrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf











Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.





Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

**Willkommen** in Ihrem **neuen Mehrfamilienhaus in 3661 Artstetten**, Niederösterreich – eine **außergewöhnliche Immobilie**, die **Komfort, Raum und Lebensqualität auf höchstem Niveau vereint**. Dieses beeindruckende Haus mit einer Gesamtfläche von **535 m<sup>2</sup>** bietet Ihnen und Ihrer Familie oder Ihren Mietern **großzügige 17 Zimmer**, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten erlauben.

Der **Kaufpreis von 1.300.000,00 €** spiegelt die **hochwertige Ausstattung** und die **erstklassige Lage dieses Objekts** wider. Das Haus verfügt über **6 moderne Bäder und 7 WCs**, die eine ideale Raumaufteilung und Privatsphäre für alle Bewohner gewährleisten. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen, unterstützt von einer effizienten Zentralheizung.

**Genießen** Sie die **sonnigen Tage** im weitläufigen **Garten** oder auf **der Terrasse** und **dem Balkon** mit herrlichem Stadtblick – hier lässt es sich **wunderbar entspannen** und das **Leben genießen**. Die **offene Wohnküche mit moderner Einbauküche** ist der **perfekte Treffpunkt** für **gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden**.

Für Ihre Fahrzeuge stehen **3 Garagen** und **4 zusätzliche Stellplätze zur Verfügung**, sodass ausreichend Platz für Autos und Gäste garantiert ist. **Die Verkehrsanbindung ist optimal**: Ein Bus hält in der Nähe, was die Mobilität auch ohne eigenes Auto erleichtert.

Familien profitieren besonders von der Lage, denn Schule und Kindergarten sind schnell erreichbar und bieten kurze Wege im Alltag.

### Eckdaten:

- Grundstücksfläche: 967m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: 535m<sup>2</sup>
- Dachboden: 540m<sup>2</sup> (bebaubar)

**Baujahr:**

- 1968

**Generalsaniert:**

- 2020

**Highlights:**

- Drei Garagen
- 17 Zimmer
- Büro
- Sauna
- Pool
- 4 Küchen
- Balkon Terrasse
- Klima

- Balkon
- Elektroladestation
- **Photovoltaikanlage**“ (PV-Anlage): Wird in kürze montiert.

#### **Wohnungen:**

- **Top 3: 47m<sup>2</sup> - 2 Zimmer - Badezimmer - Küche - möbliert**
- **Top 4: 35m<sup>2</sup> - 2 Zimmer - Badezimmer - Küche - möbliert**
- **Top 5: 47m<sup>2</sup> - 2 Zimmer - Badezimmer - Küche - möbliert**
- **Einfamilienhaus: 290m<sup>2</sup>**

#### **Heizung:**

- Pellets
- Fußbodenheizung

#### **Betriebskosten pro Jahr:**

- ca. 900,-EURO

Dieses **Mehrfamilienhaus in Artstetten** ist eine seltene **Gelegenheit für Anleger oder Großfamilien**, die Wert auf großzügigen Wohnraum, **eine durchdachte Ausstattung** und eine **attraktive Lage** legen. **Überzeugen** Sie sich selbst von dieser **einmaligen Immobilie** und **vereinbaren** Sie noch **heute einen Besichtigungstermin**. Hier können Sie Wohnträume verwirklichen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap