Großzügiges Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten



Objektnummer: 960/74863

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3380 Pöchlarn
Baujahr:	1963
Wohnfläche:	225,66 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	161,39 m²
Heizwärmebedarf:	D 105,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	435.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Andres SCHATZ

Haag (Termine nach Vereinbarung)
Bahnhofstraße 44/2. Stock
3350 Haag

T +43 676 5635992
H +43 676 5635992


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

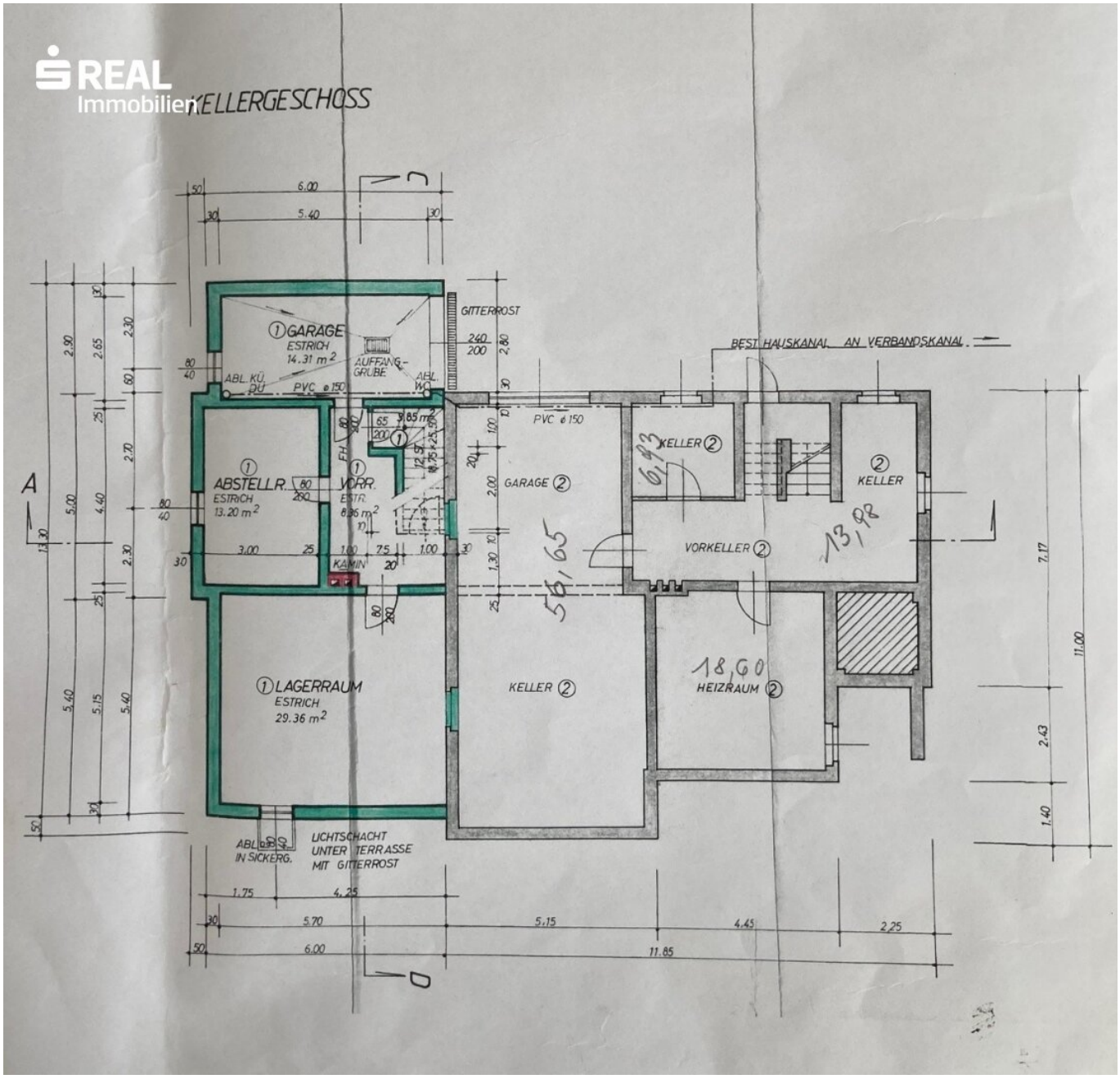

REAL
Immobilien

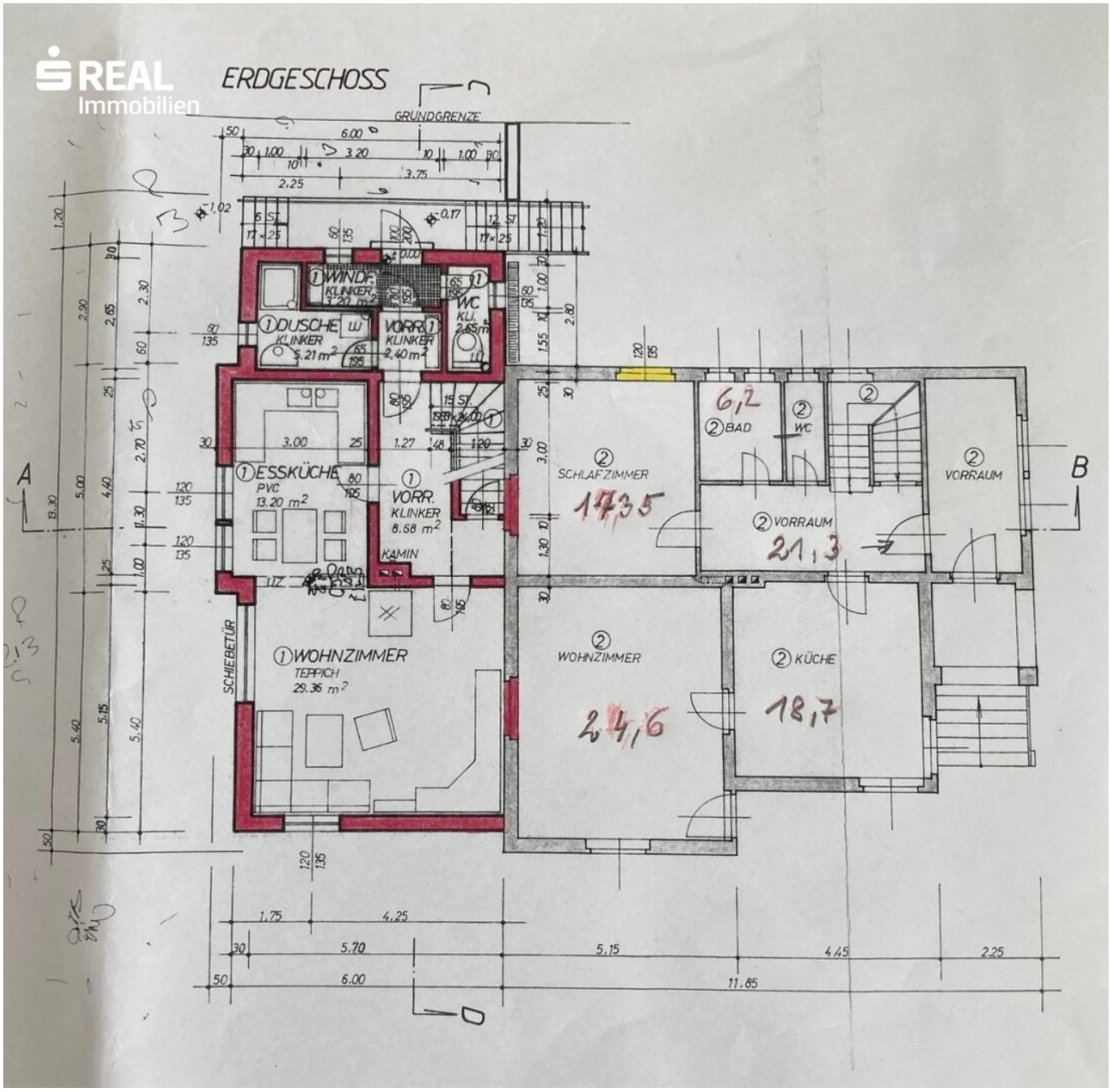

REAL
Immobilien

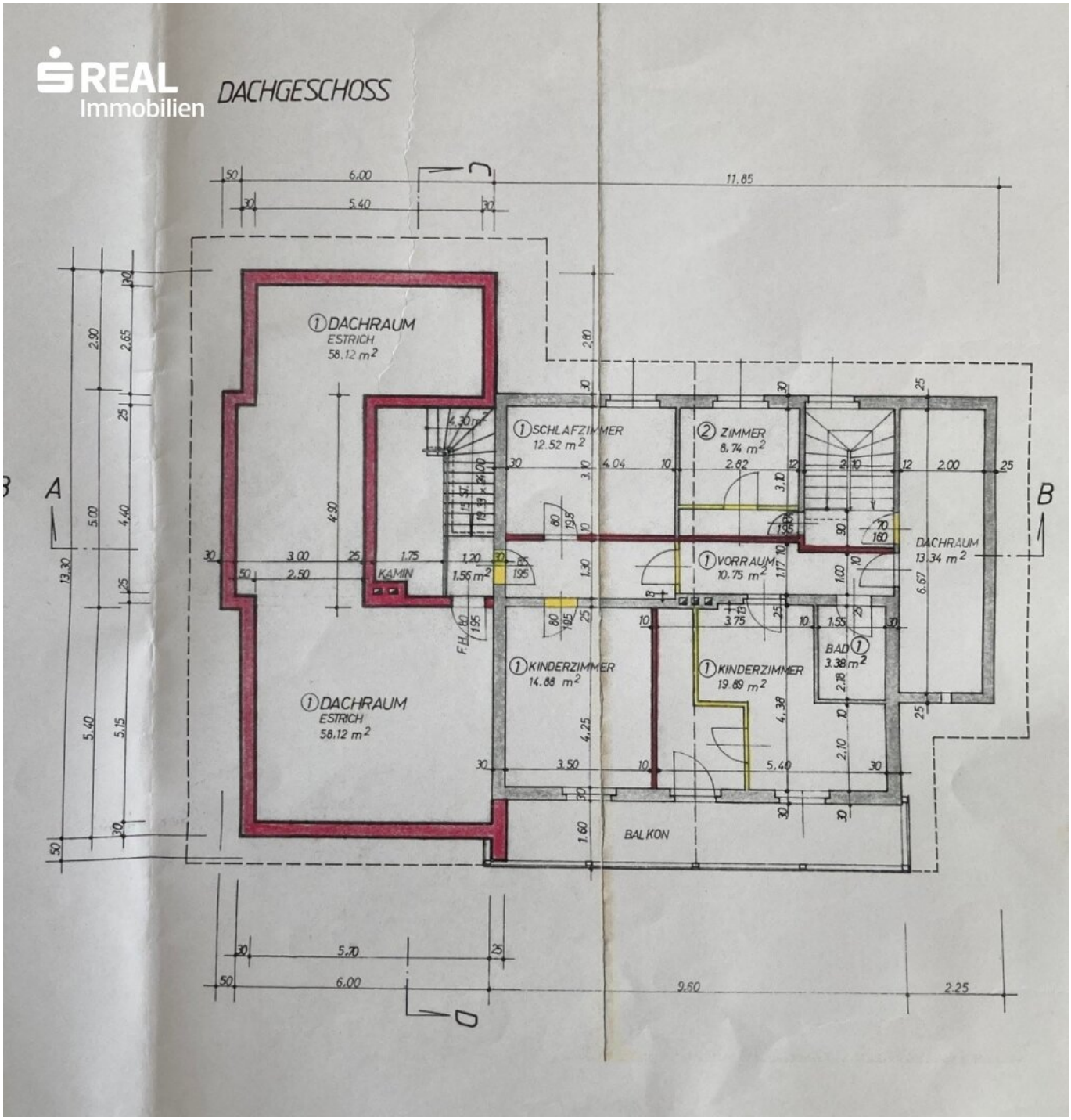

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL Immobilien
KELLERGESCHOSS
GARAGE
ESTRICH
14.31 m²
AUFFANG-GRUBE
GITTERROST
BEST. HAUSKANAL AN VERBANDSKANAL
ABSTELLR.
ESTRICH
13.20 m²
VORR.
ESTR.
8.86 m²
KAMIN
GARAGE ②
KELLER ②
KELLER
VORKELLER ②
LAGERRAUM
ESTRICH
29.36 m²
KELLER ②
HEIZRAUM ②
18,60
LICHTSCHACHT
UNTER TERRASSE
MIT GITTERROST
IN SICKERG.
A
D


REAL
Immobilien
ERDGESCHOSS
GRUNDGRENZE
WINDF.
KLINKER
3.20 m²
DUSCHE
KLINKER
5.21 m²
VORR.
KLINKER
2.40 m²
WC
KLI.
2.65m²
ESSKÜCHE
PVC
13.20 m²
VORR.
KLINKER
8.68 m²
KAMIN
WOHNZIMMER
TEPPICH
29.36 m²
SCHIEBETÜR
SCHLAFZIMMER
17,35
BAD
6,2
WC
VORRAUM
21,3
VORRAUM
WOHNZIMMER
24,6
KÜCHE
18,7
A
B
D


REAL Immobilien
DACHGESCHOSS
①DACHRAUM
ESTRICH
58.12 m²
①SCHLAFZIMMER
12.52 m²
②ZIMMER
8.74 m²
①VORRAUM
10.75 m²
DACHRAUM
13.34 m²
KAMIN
1.56 m²
①KINDERZIMMER
14.88 m²
①KINDERZIMMER
19.89 m²
BAD ①
3.38 m²
①DACHRAUM
ESTRICH
58.12 m²
BALKON
A
B
C
D
11.85
6.00
5.40
9.60
2.25
5.70

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Wohnhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung und die Möglichkeit zur Nutzung als Ein- bzw. Zweifamilienhaus. Die Immobilie befindet sich in absoluter Ruhelage in einer Sackgasse nahe der Erlauf und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die beiden Wohneinheiten sind funktional voneinander getrennt und bieten jeweils ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Durch die separate Erschließung eignet sich das Haus ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur teilweisen Vermietung.

Der große Garten mit Pool lädt zum Entspannen ein und bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten. Dank der uneinsehbaren Lage genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die vollunterkellerte Bauweise schafft zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der unmittelbare Zugang zum Radweg sowie die naturnahe Umgebung machen dieses Objekt besonders attraktiv für Familien, Ruhesuchende oder auch zur Kombination von Wohnen und Vermieten.

Flächenübersicht

- **Gesamte Wohnfläche:** ca. 225,66 m²
- **Keller (vollunterkellert):** ca. 161,39 m²

Wohnung 1:

- Wohnfläche: ca. 126,124 m²
- Balkon: ca. 14,96 m²
- Dachraum: ca. 58,12 m²
- Keller inkl. Garage: ca. 65,23 m²

Wohnung 2:

- Wohnfläche: ca. 99,54 m²
- Terrasse
- Dachraum: ca. 13,34 m²
- Keller inkl. Garage: ca. 96,16 m²

Lage:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Siedlungslage nahe der Erlauf. Die Umgebung besticht durch ihre Naturnähe und gute Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren und Spaziergänge. Gleichzeitig sind wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Zeit erreichbar.

Highlights der Immobilie

- Zwei getrennte Wohneinheiten mit jeweils eigenem Eingang
- Uneinsehbares Grundstück mit großzügigem Garten
- Swimmingpool für entspannte Stunden im Freien
- Absolute Ruhelage in einer Sackgasse
- Nähe zur Erlauf
- Radweg direkt erreichbar

- Carport sowie zwei Garagen
- Voll unterkellert
- Kachelofen in einer der Wohneinheiten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Post <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.