

**Gemütliches Einfamilienhaus in idyllischer Grünoase -
absolute Ruhelage - Garage vorhanden**



Einfamilienhaus Außenansicht

Objektnummer: 1801/115

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3143 Pyhra
Baujahr:	1968
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	151,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	238.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

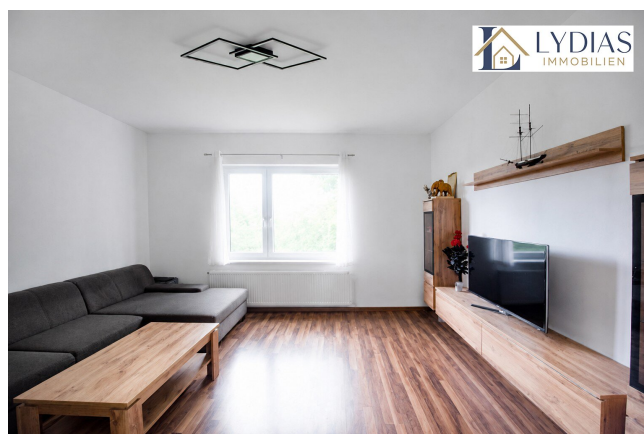
Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

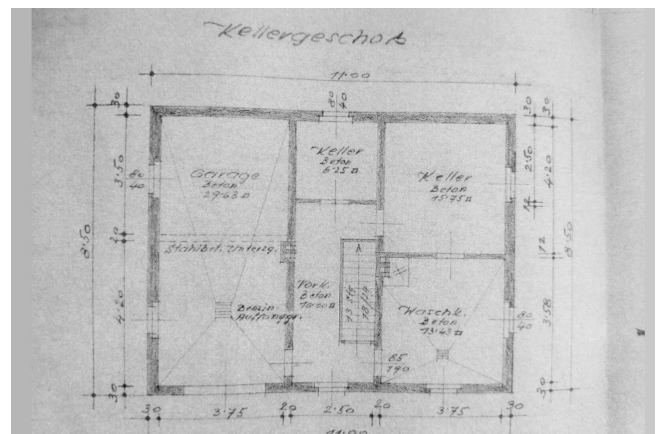
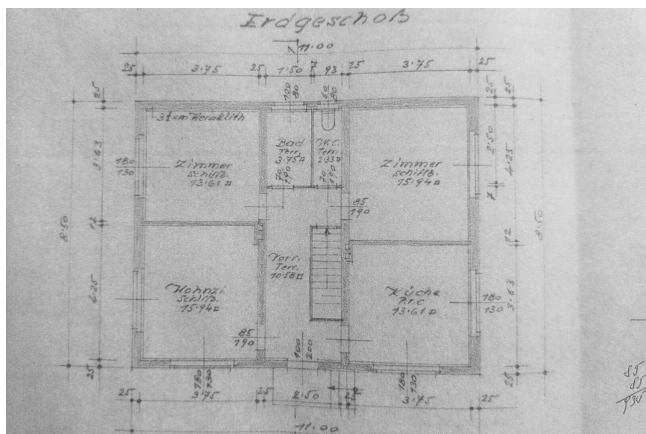
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





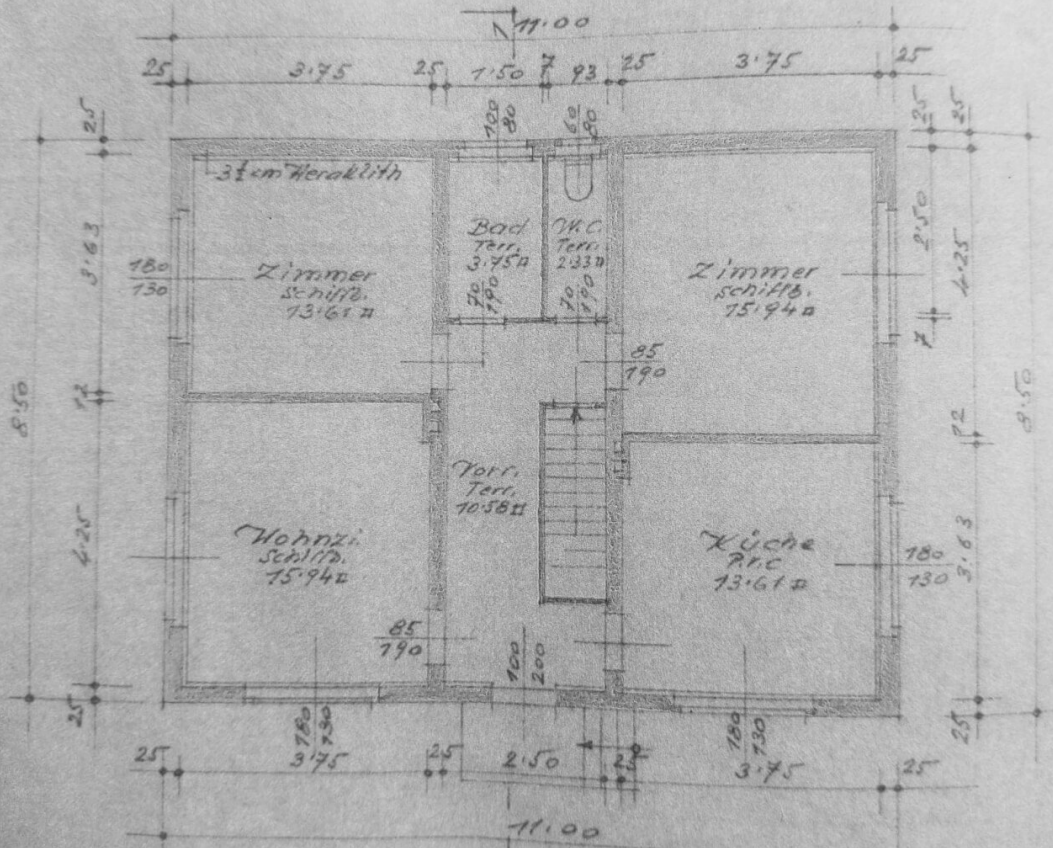




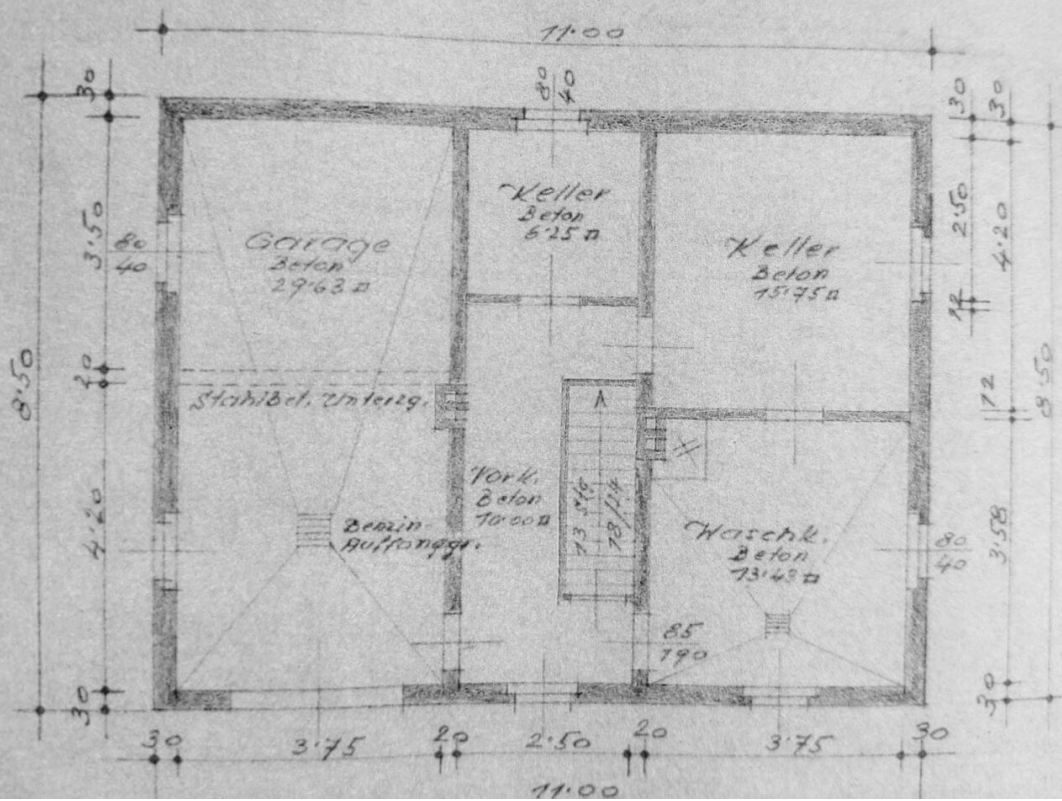




Erdgeschoss



Kellergeschoß



Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus befindet sich in absolut ruhiger und idyllischer Lage auf einem großzügigen Grundstück mit rund 1.110 m² Fläche. Umgeben von viel Grün und einem liebevoll angelegten Garten bietet die Liegenschaft ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität.

Das im Jahr ca. 1968 errichtete Haus verfügt über eine großzügige Terrasse mit Blick auf den eigenen Garten. Die durchdachte Architektur, großzügige Raumverhältnisse sowie eine optimale Raumaufteilung mit zentral begehbaren Zimmern schaffen ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Laut Bauklasse I, II kann grundsätzlich ein zusätzliches Geschoss errichtet werden. Die Zulässigkeit und Ausführung sind jedoch mit der zuständigen Gemeinde bzw. Baubehörde abzuklären.

Raumaufteilung:

(ca. 76 m² lt. Plan)

- Vorraum
- Wohnzimmer
- separate Küche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Bad mit Badewanne
- separates WC

Sonstiges:

(ca. 75 m² Kellerräume und Garage lt. Plan)

- 3 Kellerräume

-1 Garage

Zusätzlich:

-Dachboden (nicht ausgebaut)

Zur Information:

Einzelne Bilder wurden teilweise virtuell bearbeitet, um die Räumlichkeiten besser zu veranschaulichen sowie die Privatsphäre der Bewohner zu schützen.

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung. Die entsprechenden Kennwerte werden zeitnah ergänzt.

Ausstattung:

Vorwiegend sind die Räume mit pflegeleichten Vinylböden ausgestattet, während in der Küche Fliesen verlegt wurden. Die Einbauküche wurde vor rund drei Jahren erneuert und präsentiert sich in einem modernen Zustand.

Die Fenster wurden etwa im Jahr 2013 erneuert. Es handelt sich um Kunststofffenster mit Aluminium-Vorsatzschale der Firma WAKU. Die Beheizung erfolgt seit etwa fünf Jahren über eine Pelletheizung mit Radiatoren. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzlichen Nutz- und Stauraum. Neben der Garage stehen auf dem Hof weitere Stellflächen für

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Katastralgemeinde der Marktgemeinde Pyhra im Bezirk St. Pölten. Die Lage überzeugt durch ihre naturnahe Umgebung im sanften Hügelland des Mostviertels und bietet eine gelungene Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit.

Das Ortszentrum von Pyhra ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. St. Pölten liegt nur rund 10 bis 15 Autominuten entfernt und bietet ein umfassendes Einkaufs-, Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot.

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegenen Landesstraßen sowie die Autobahn S33 sehr gut. Dadurch sind sowohl St. Pölten als auch die Westautobahn (A1) rasch erreichbar,

wodurch sich die Immobilie auch ideal für Pendler eignet.

Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Feldern und Wäldern und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren. Die ruhige Wohnlage sorgt für eine hohe Lebensqualität und eignet sich besonders für Familien, Naturliebhaber sowie alle, die ein entspanntes Wohnen abseits des städtischen Trubels schätzen.

Sonstiges:

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <8.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

Polizei <2.000m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap