

**EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN! ENTZÜCKENDES
ELKHAUS WARTET AUF SIE!**



Objektnummer: 1085

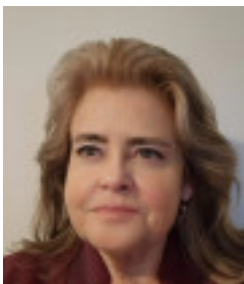
Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3413 St. Andrä-Wördern
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 132,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	357.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Irene Brandstetter

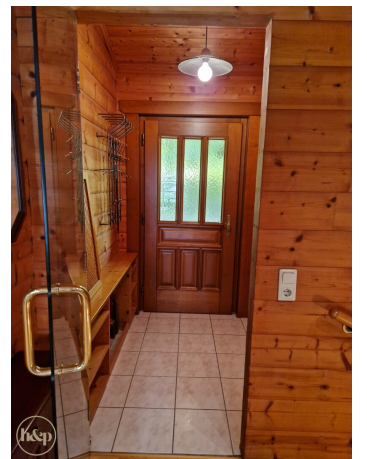
Hardt & Partners Real Estate | Die Immobilien GmbH
Mittelstraße 14
3400 Weidling

T +436643233504

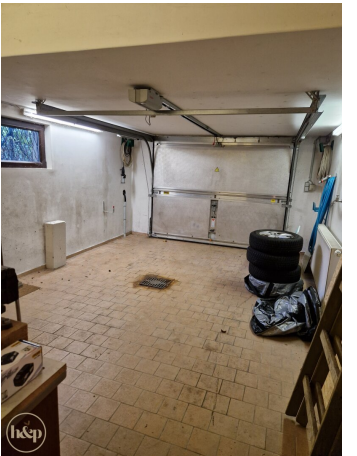








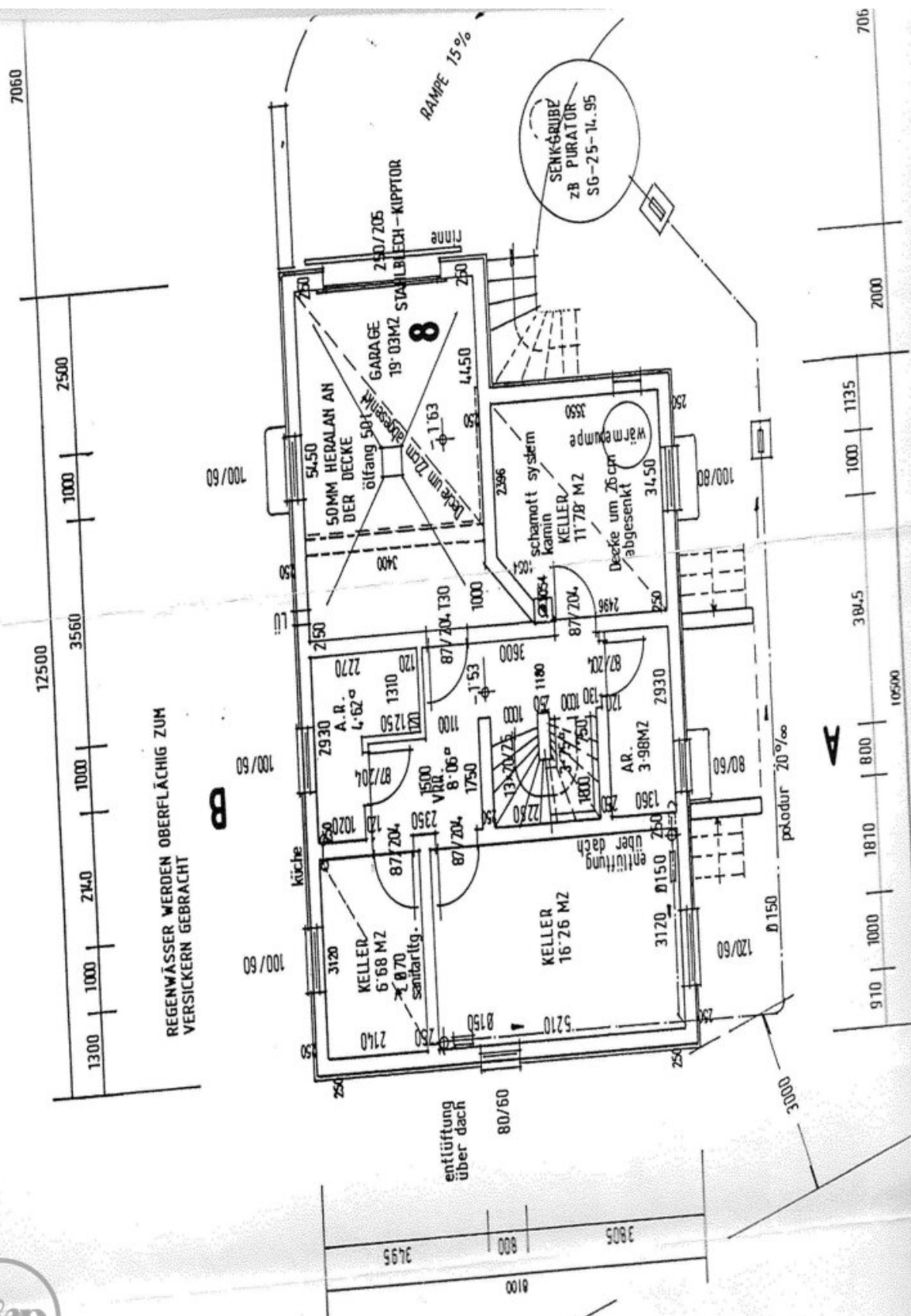






NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 67.1
WOHNNUTZFLÄCHE = 63.71 M2





Objektbeschreibung

Gemütliches Elkhaus am Steinriegl

Zum Verkauf steht ein Elkhaus mit **3 Zimmern am Steinriegl (Kirchbach/ Sankt Andrä Wördern)**.

Ein heimeliges und kuscheliges Zuhause für Singles und Paare. Auch Ihre Haustiere werden sich wohl fühlen!

Der **ebene, uneinsehbare und sonnige Garten** lädt zum Entspannen ein.

Das Haus ist **voll unterkellert** (Beton) und von der **Garage (ca. 19 m²)** gelangt man auch bei Regen trockenen Fußes direkt ins Haus.

Im **Erdgeschoß** befindet sich die **Wohnküche** (davon Küche ca. 5,31 m²), das **Wohnzimmer mit Kachelofen** (gesamter Wohnbereich ca. 31,06 m²) , das **Schlafzimmer**, ein **Kabinett**, das als Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann, das **Badezimmer** mit Dusche und WC sowie eine **Gästetoilette** mit Waschbecken. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die große und schattige **Terrasse (ca. 16 m²)**. Diese lädt zum gemütlichen Mittagessen auch an heißen Sommertagen ein.

Von allen Zimmern aus hat man einen wunderbaren Blick in den Garten.

Der **Keller** verfügt über einen Hobbyraum, die Waschküche, den Heizkeller sowie mehrere Lagerräume und bietet somit großzügigen Stauraum.

Hier die wichtigsten Fakten:

- **Grundstück: 533 m²**, eben und sonnig. **Es wurde aktuell neu vermessen und befindet sich in der Eintragungsphase beim Katasteramt sowie am Grundbuchamt.**
- **Bauland Wohnen**, Bauklasse I und II, 30% bebaubar, offene Bauweise (Angaben lt. Baubehörde)
- **Wohnfläche:** ca. 65 m²
- **Keller:** ca. 51 m²

- **VP € 357.000**
- Abgaben Gemeinde/Quartal 2006: €182,00
- **Baujahr: 1993**
- Heizung: Erdwärmepumpe und Fußbodenheizung (Die Wärmepumpe ist defekt und muss entweder repariert oder getauscht werden)
- Kachelofen im Wohnzimmer
- Holzkipfenster: 2-fach Verglasung im Wohnbereich, Holzläden
- Keller: Kunststofffenster
- Parkettböden im Wohn- und Schlafzimmer
- Fliesen im Vorzimmer, Küche und Sanitärbereich
- automatisches Garagentor
- HwB: 132,8 kWh/m²a, fGEE: 1,47
- 1 Badezimmer (mit Dusche) inkl. WC sowie eine Gästetoilette mit Waschbecken

??Die Angaben zu diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter

verstehen sich als zirka Angaben.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://dieimmobilien.gmbh/datenschutz/>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <9.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <6.000m
Kindergarten <4.000m
Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Geldautomat <4.500m
Bank <4.500m
Post <4.500m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <6.500m
U-Bahn <9.500m
Flughafen <9.000m
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap