

Teilsaniertes Landhaus mit Garten und Garage



Objektnummer: 960/75417
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3751 Sigmundsherberg
Zustand:	Teil_vollsanziert
Möbliert:	Teil
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	3
Garten:	698,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 379,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,94
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Heiko Mlejnek

Zwettl (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1/1/1
3910 Zwettl

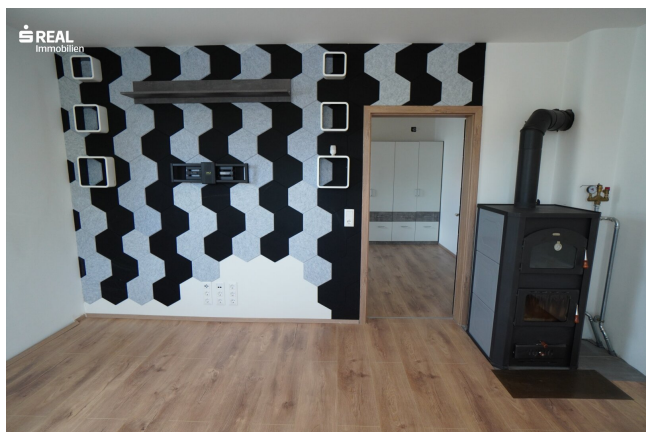
T +43 (0)5 0100 - 26234
H +43 664 78040849









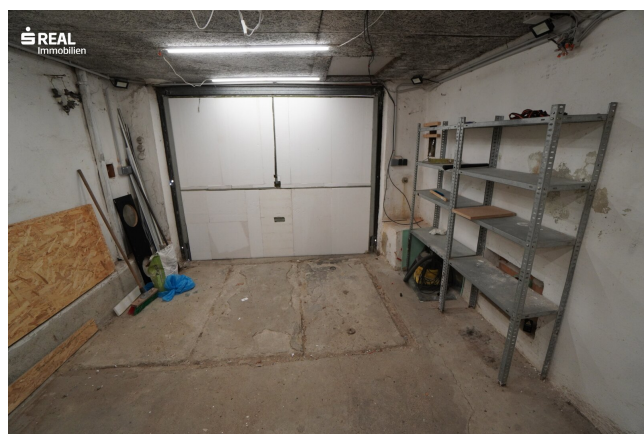




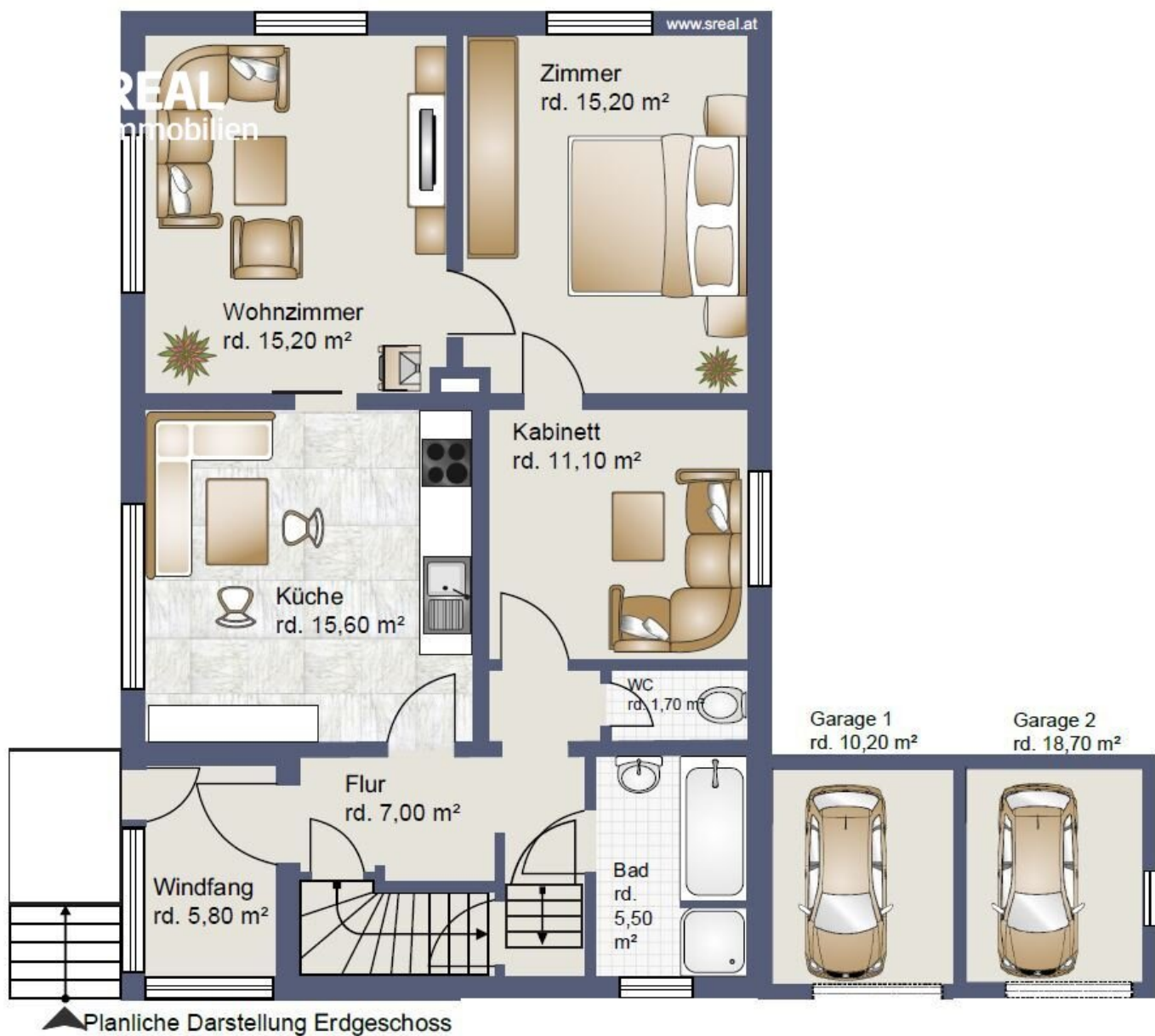


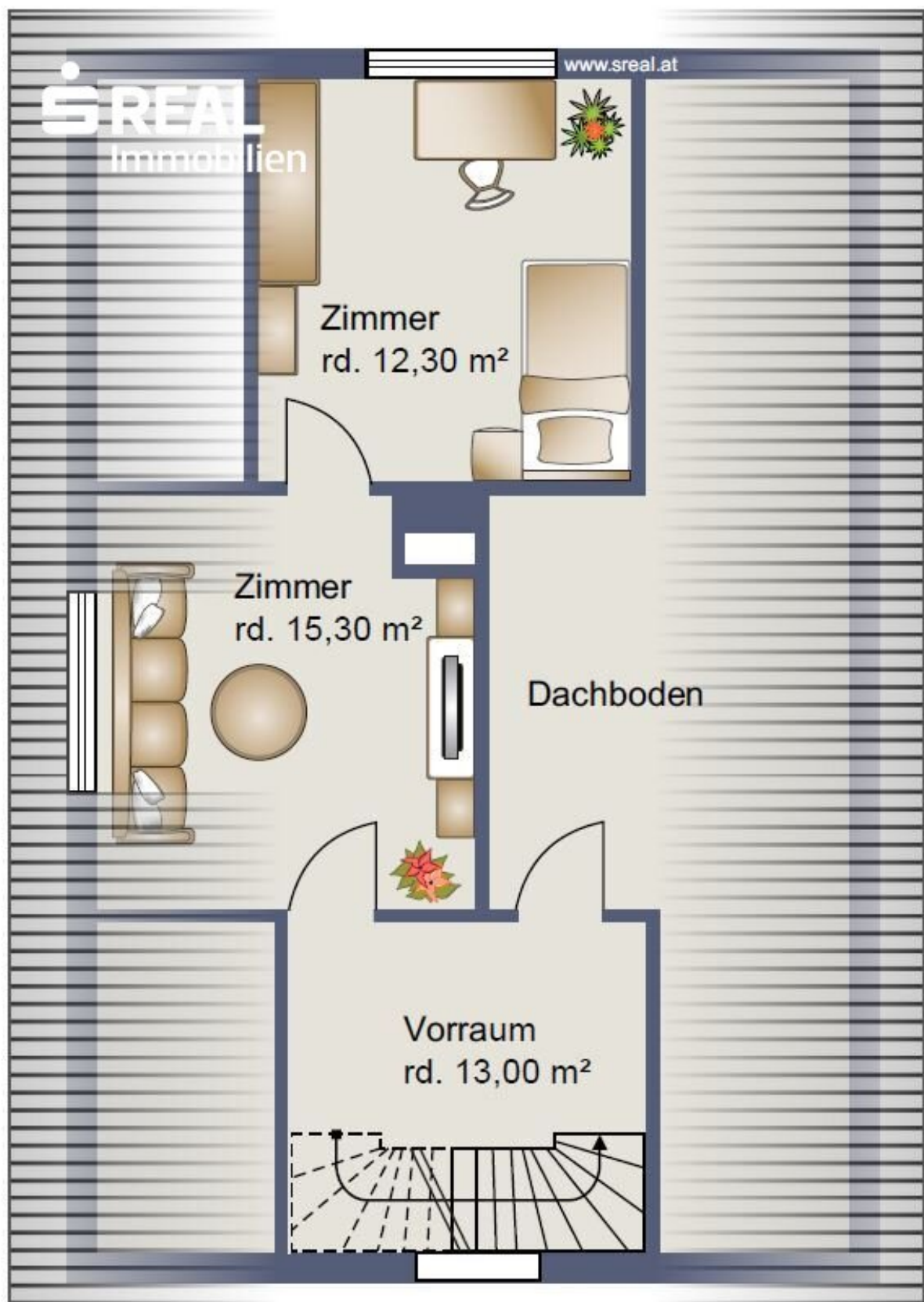




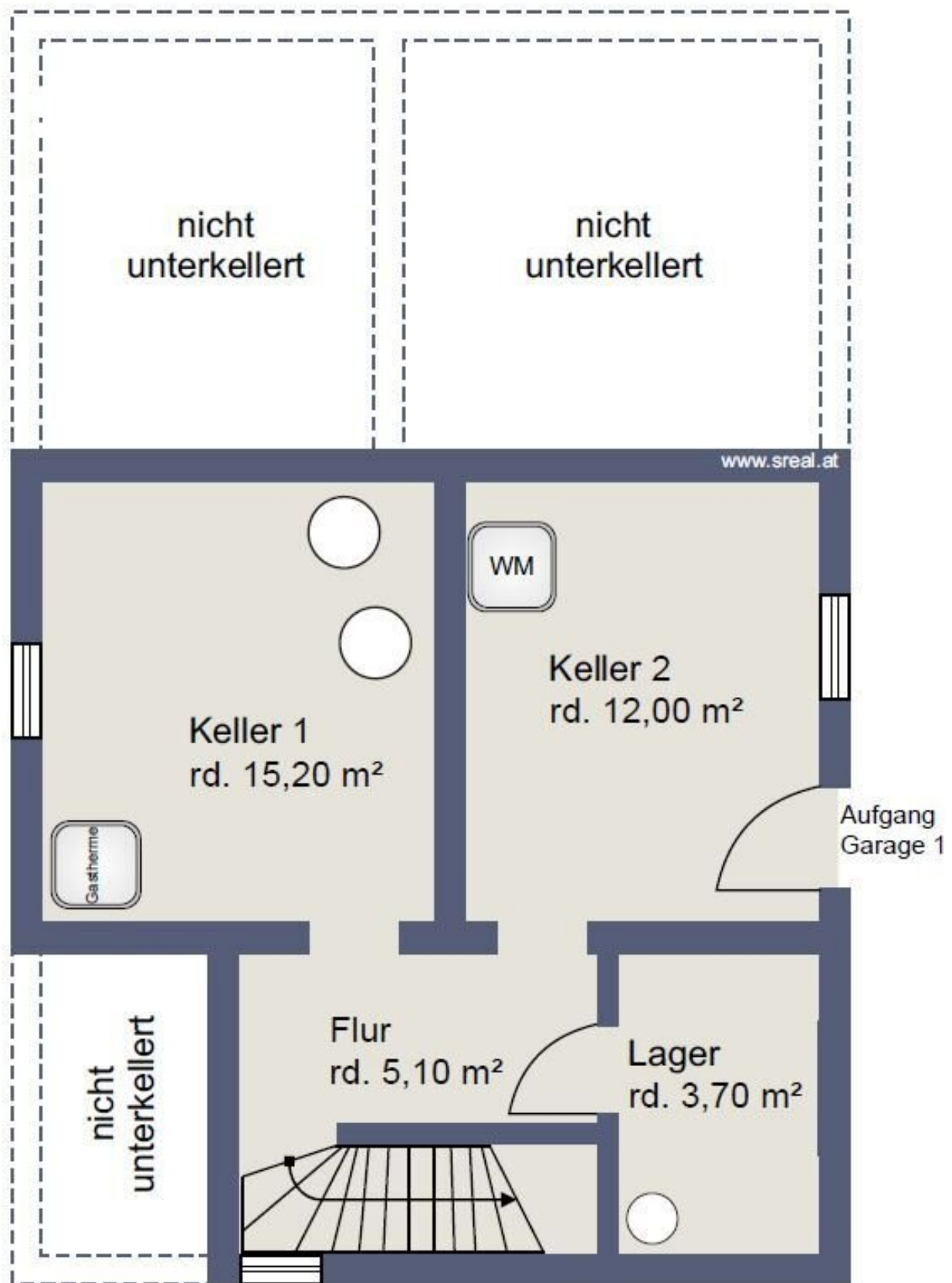








Planliche Darstellung Dachgeschoss



Planliche Darstellung Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in diesem schönen, teilsanierten Landhaus direkt in Sigmundsherberg. Die Liegenschaft befindet sich in einer angenehmen und beliebten Wohnsiedlung unweit vom Bahnhof (ca. 8 Gehminuten) entfernt.

Die Liegenschaft ist ideal als Wohnsitz für Singles, Paare, Kleinfamilie und Pendler, da eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Bahnnetz besteht. Betreten Sie das Haus und lassen Sie sich von der guten Raumaufteilung und den diversen Nutzungsmöglichkeiten begeistern. Die aktuellen Eigentümer haben bereits mit der Sanierung der Liegenschaft begonnen und dadurch bereits sehr schöne Räumlichkeiten geschaffen.

Für Hobbygärtner steht Ihnen auch ein schönes Gartengrundstück rund um das Gebäude zur Verfügung. Genießen Sie in Ihrem eigenen Garten den Anblick von Sonnenaufgang bis zum Sonnenuntergang mit Ihrer Familie, Ihren Liebsten und Ihren Freunden. Auch Ihre vierbeinige Freunde werden sich hier wohlfühlen, da genügend Platz zur Entfaltung und zum Toben vorhanden ist.

Die Liegenschaft teilt sich auf in:

- Einfahrt
- Wohnhaus (KG, EG, DG)
- Garage 1 (ca. 10,20 m²)
- Garage 2 (ca. 18,70 m²)
- Gartengrundstück rund um das Gebäude

Das Kellergeschoss (ca. 36 m²; teilunterkellert) unterteilt sich in:

- Flur
- Kellerraum 1

- Kellerraum 2 mit WM-Anschluss und Aufgang zur Garage 1
- Lagerraum
- Aufgang zum Erdgeschoss

Das Erdgeschoss (ca. 77 m²) unterteilt sich in:

- Windfang
- Flur
- Küche mit Essbereich
- Wohnzimmer mit wasserführendem Holzkochofen
- Schlafzimmer
- Kabinett
- WC



- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Aufgang zum Dachgeschoss
- Abgang zum Kellergeschoss

Das Dachgeschoss unterteilt sich in:

- Vorraum (ca. 13 m²)
- Mansardenzimmer 1 (ca. 15,30 m²)
- Mansardenzimmer 2 (ca. 12,30 m²)
- nicht ausgebautem Dachboden
- Abgang zum Erdgeschoss

Letzte Sanierungen laut aktuellen Eigentümern:

- 2021: Elektroinstallationen (EG & KG) & Zählerkasten neu
- 2021: Neue Bodenbeläge (Laminat & Fliesen)
- 2021: Sanitäranlagen neu
- 2021: Malerarbeiten
- 2021: Heizungsverrohrung

- 2022: Einbau Kellerfenster
- 2022: Einbau Pufferspeicher
- 2022: Einbau wasserführender Holzkochofen
- 2022: Einleitung Glasfaser (nÖGIG)
- 2023: Beginn Tausch von Innentüren
- 2023: Neuer Solarspeicher (Warmwasser)

Vorteile für Kaufinteressent:innen:

- Das Haus befindet sich in einer schönen Wohnsiedlung
- Ideal für Pendler aufgrund der Bahnhofsnähe
- Schön angelegter Garten für Hobbygärtner
- In der 1. Garage wurde ein separater Subverteiler mit Absicherung montiert.
- Individuell nutzbare Kellerräume
- Gute und rasche Anbindung an das öffentliche Infrastrukturnetz

Zusatzinformationen für Kaufinteressent:innen:

- Das Eisengestell am Brunnendeckel und der geschlichtete Hausrat in der Garage

werden noch abgeholt.

- Der vorhandene, wasserführende Holzkochofen im Wohnzimmer ist aktuell abgemeldet.
- Der vorhandene Nutzbrunnen im Garten ist aktuell nicht in Verwendung.
- Aufgrund der begonnenen Sanierungsarbeiten wurde die Elektrik in das obere Stockwerk abgeklemmt.
- Die Bausubstanz der Liegenschaft entspricht den damals, verwendeten Baumaterialien zum Errichtungszeitpunkt.

Gebäudeinfrastruktur:

Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Alternativ besteht die Möglichkeit den wasserführenden Holzofen im Wohnzimmer, nach Anmeldung durch den Rauchfangekehrer, sowohl zum Heizen als auch zum Kochen und für die Warmwasseraufbereitung in Kombination mit dem Pufferspeicher zu verwenden. Aktuell erfolgt die Warmwasseraufbereitung elektrisch. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen. Das Glasfasernetz wurde bereits in das Haus eingeleitet.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Besichtigungen des Objekts können nach vorheriger Terminabsprache von Montag bis Freitag stattfinden.

(keine Besichtigungen an Feiertagen und Wochenenden)

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3161188?accessKey=6a4c>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern, Gemeinden, Bauämtern, Hausverwaltungen und etwaigen behördlichen

Instanzen zur Verfügung gestellt wurden.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <6.500m
Apotheke <7.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <7.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <7.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <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.