Gepflegtes, saniertes Wohnhaus in ruhiger Lage



Objektnummer: 960/75462

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3443 Röhrenbach
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	47,00 m²
Lagerfläche:	11,80 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 199,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	149.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

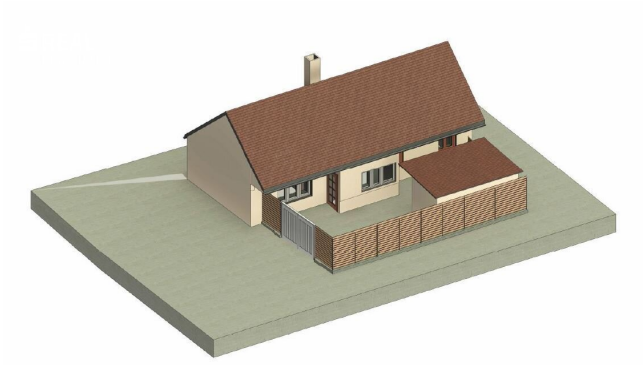


Hans-Peter Zottl

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

T +43 (0)5 0100 - 26257
H +43 664 88643685


























REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

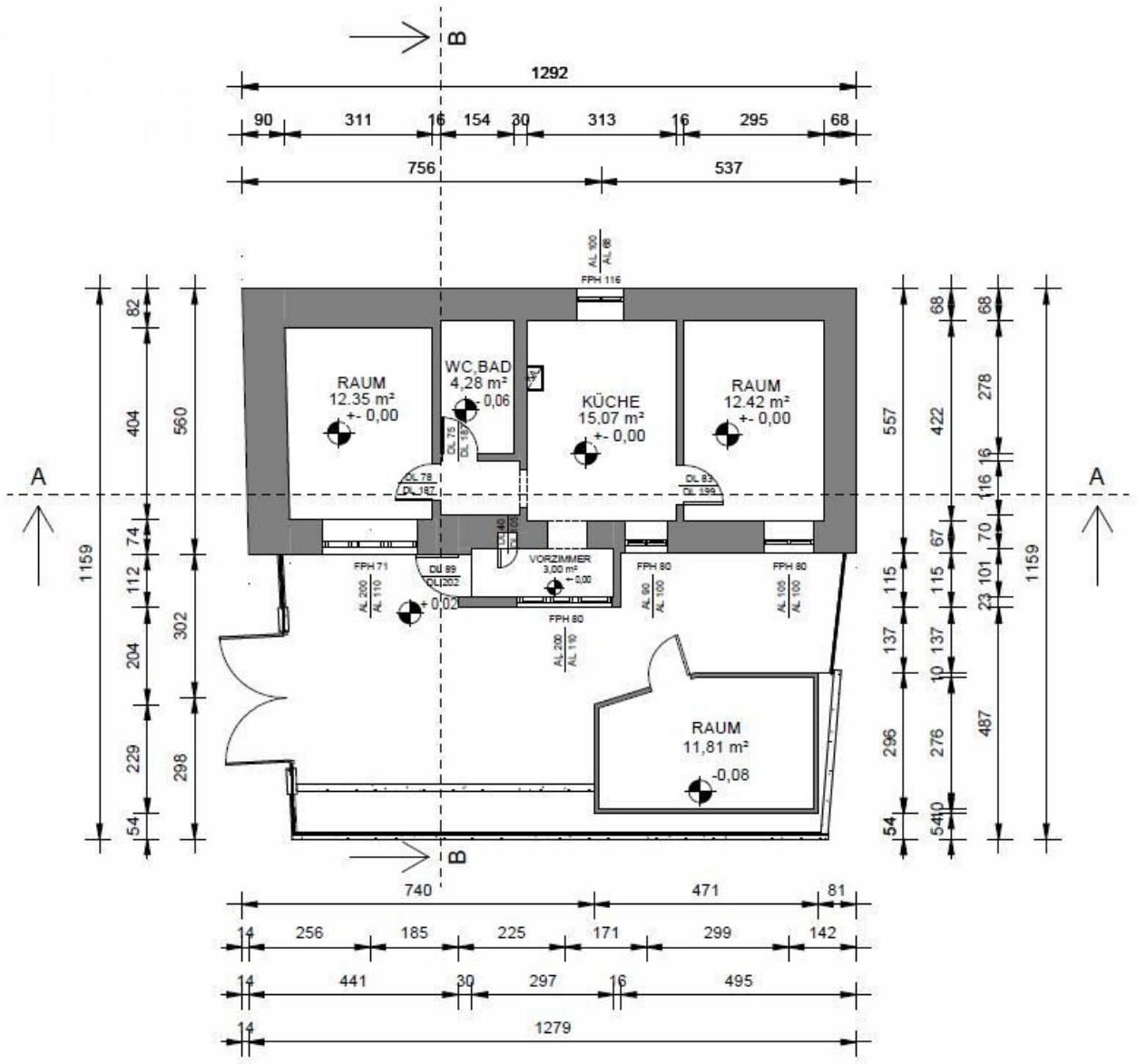




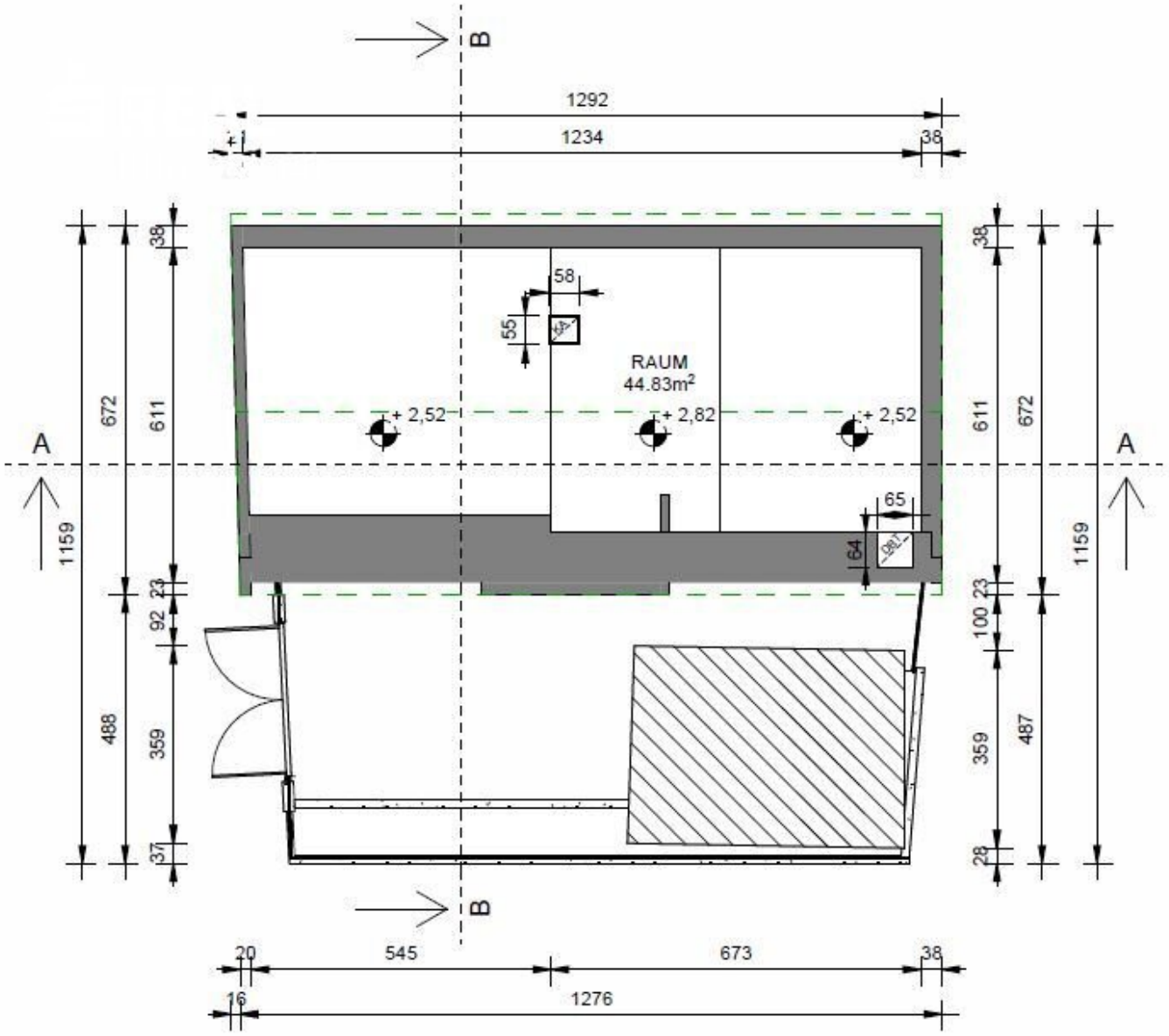



REAL
Immobilien


REAL
Immobilien



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem eigenen Domizil in der idyllischen Ortschaft Röhrenbach. Dieses Haus besticht durch die sehr gute Raumaufteilung, das angenehme Ambiente und den umschlossenen Innenhof. Diese Liegenschaft ist ebenfalls ideal als Wochenendsitz geeignet, da aufgrund der überschaubaren Größe die Betriebskosten dementsprechend überschaubar sind. Ein Highlight dieser Liegenschaft ist das modernisierte Haus sowie das vorhandene Nebengebäude.

Die Liegenschaft teilt sich auf in:

- Wohnhaus (EG, DG)
- umschlossenen, gepflasterter Innenhof
- Nebengebäude

Das Erdgeschoss (ca. 47 m²) unterteilt sich in:

- Vorzimmer/Windfang
- Küche mit Essbereich und Heizofen
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC und WM-Anschluss
- Kinderzimmer
- Flur

Das Dachgeschoss (ca. 45 m²) besteht aus einem Dachbodenraum mit teilweise

verlegter Trittschalldämmung.

Getätigte Sanierungen von 2019-2025 laut aktueller Eigentümerin:

- 2019: Pelletsofen mit 30 kg Füllvolumen
- 2019: Einzug Edelstahlrohr im vorhanden Kamin
- 2021: Horizontalsperre
- 2022: Zaunerneuerung auf bestehende Einfriedung
- 2023: neuer Elektro Warmwasserspeicher (80 L)
- 2024: Bodenaufbau & Bodenbelege
- 2024: Erneuerung Elektro-Rohinstallation & Zählerkasten
- 2024: Anbau Vorzimmer/Windfang
- 2024: Einzug Zwischenwand Küche/Schlafzimmer
- 2024: Einbau neue Fensterbänke innen
- 2024: Neue Innentüren
- 2024: Neuer Innenputz & Malerarbeiten
- 2024: neue abgehangene Decke
- 2025: Neue Einbauküche & neue Möblierung

Vorteile für Kaufinteressent:innen:

- Liebevoll getätigte Sanierungen zum Erhalt der Liegenschaft
- Übergabe der Liegenschaft erfolgt teilmöbliert
- Möglichkeit für eine Zweitwohnsitzbegründung
- Aufgrund der Größe sehr niedrige Betriebskosten
- Ruhige Lage der Liegenschaft
- Umschlossener Innenhof auch ideal für Ihre vierbeinigen Freunde
- Sehr gute Verkehrsanbindung

Zusatzinformationen für Kaufinteressent:innen:

- Auf Anfrage beim zuständigen Bauamt wurde die Auskunft erteilt, dass aufgrund der aktuellen Digitalisierung des Bauaktes keine Einsichtnahme möglich ist.
- Dienstbarkeit des Gehens- und Fahrens über das bestehende Grundstück .1/1 für das angrenzende Nachbargebäude auf Grundstück .1/2. (= siehe Luftbild)
- Die Bausubstanz der Liegenschaft entspricht den damalig, verwendeten Baumaterialien zum Errichtungszeitpunkt.

Gebäudeinfrastruktur:

Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt über einen zentralen Pelletsofen mit ca. 30 kg Fassungsvolumen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektro-Warmwasserspeicher mit einem Fassungsvermögen von ca. 80 L. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen.

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/3161842?accessKey=6a3c

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 <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <6.500m
Autobahnanschluss <9.000m

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.