LÄNDLICHE IDYLLE - STADTNAH LEBEN! Geräumiges Einfamilienhaus mit tollem Grundriss!



Charmantes Einfamilienhaus in Grünruhelage

Objektnummer: 6286/2287

Eine Immobilie von PURE Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3144 Wald
Baujahr:	1975
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	188,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	113,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 144,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,63
Kaufpreis:	290.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Schlachter

PURE IMMOBILIEN GMBH
Hauptstraße 4
2351 Wiener Neudorf






PURE
IMMOBILIEN










PURE
IMMOBILIEN




PURE
IMMOBILIEN















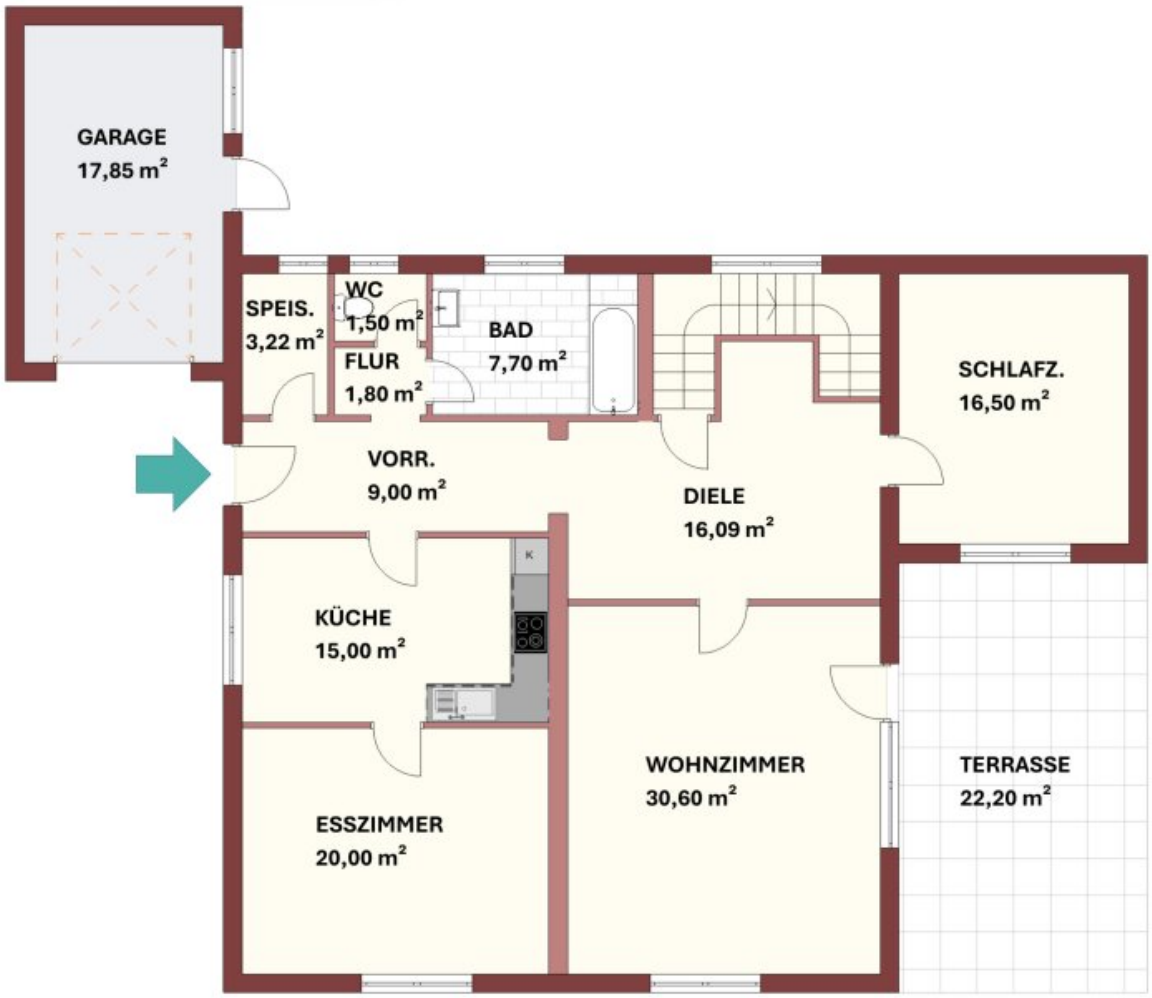






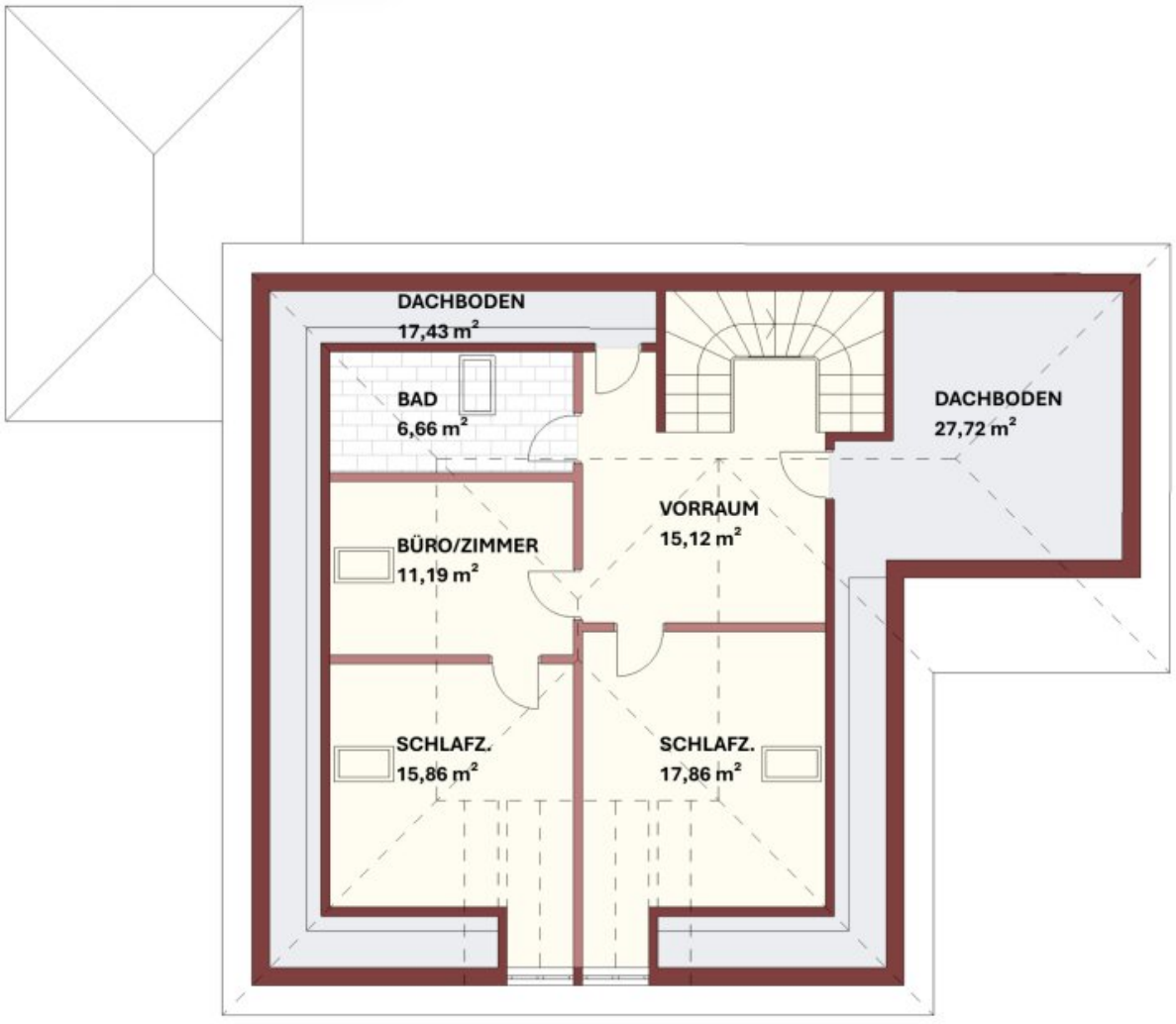


PURE
IMMOBILIEN



EG

PURE
IMMOBILIEN



OG

PURE
IMMOBILIEN



KG

Objektbeschreibung

Eingebettet in ein **idyllisches Naturparadies** präsentiert sich dieses **hübsche Einfamilienhaus** mit einem charmanten Baustil, einem **soliden Mauerwerk** und einer **äußerst guten Raumaufteilung**. Aus diesem in die Jahre gekommenen (BJ 1975), sanierungsbedürftigen Haus lässt sich mit einem geschickten Händchen ein wahres Schmuckstück machen. Das Raumkonzept erstreckt sich über 3 Ebenen. Beide Wohnetagen verfügen über **gut angelegte Räumlichkeiten,** die allesamt einen herrlichem Blick ins Grüne bieten - und das alles **nur 12 Kilometer von St.Pölten** entfernt.

Das hervorragende Raumkonzept gliedert sich in:

ERDGESCHOSS ca. 121m²

Hier sind alle Räumlichkeiten über das Vorzimmer & eine **geräumige Diele,** die mit einem **hübschen Kachelofen im Salzburger Stil** ausgestattet ist, zentral begehbar. Lediglich das **charmante Esszimmer** mit hübschem Blick ins Grüne, ist über die Küche verbunden.
Die **Küche** ist angenehm groß und bietet zudem genügend Platz für einen **zusätzlichen Essbereich.**

Das Wohnzimmer, mit Ausgang zur **Steinterrasse,** bietet einen herrlichen Blick in die angrenzende Natur. **Ein warmer Fischgrätparkett aus Eiche** sowie ein **Nostalgieofen** im klassichen Kacheldesign sorgen für Behaglichkeit & Wärme.

Praktisch angelegt befindet sich auf dieser Ebene ebenso ein **Gästezimmer/Büro** und ein Bad mit separater Toilette. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Duschkabine sowie ein Waschbecken. Hier findet auch die Waschmaschine ihren Platz.

Eine gediegene Holztreppe führt in den 1.Stock:

OBERGESCHOSS: ca. 67m²

3 angenehm große Schlafzimmer und ein hübsches Vorzimmer gliedern das Obergeschoß. Alle Schlafräume sind **hell & freundlich** und mit **gemütlichen Holzvertäfelungen** versehen. Die Räume sind mit Teppichböden ausgestattet, während im großzügigen Vorzimmer ein Holzboden verlegt ist. Davon zentral begehbar sind 2 Schlafräume und das Bad.

Dieses wurde kürzlich saniert, allerdings noch nicht zur Gänze fertiggestellt und kann somit nach eigenem Geschmack gestaltet werden. Es bietet den Platz für eine Walk-In Dusche oder eine Badewanne und ein zusätzlches WC.

KELLER: ca.113 m²

Der Keller bietet aufgrund der Größe **viel Stauraum und Lagerfläche.** Er ist ebenso bestens als Werktstätte oder Bastlerraum geeignet. In einem der Räume ist die **Pelletsheizung mit Wärmespeicher** platziert. Der Lagerraum aus Ziegelmauerwerk für die Hackschnitzel befindet sich unmittelbar daneben. Als besondere Rarität gilt ein **belüfteter Erdkeller** - wie in alten Zeiten, wo Gemüse wie Obst optimal gelagert werden können.

AUSSENFLÄCHEN:

Ein geschotteter Weg führt zur Garage und zum Eingang. Der schöne Eigengrund ist mit einem Holzzaun eingefriedet und aufgrund der angrenzenden Natur und der Weitläufigkeit nahezu uneinsehbar. Somit ist diese Liegenschaft ideal für Menschen geeignet, die **Ruhe & absolute Privatsphäre** schätzen und genießen wollen.

VORTEILE dieser Immobilie im Überblick:

+ Sehr schönes Grundstück umgeben von herrlicher Natur

+ Massiver Ziegelbau

+ Geräumiges Einfamilienhaus mit äußerst guter Raumaufteilung

+ Kachelofen zweiseitig für Wohn- und Vorzimmer

+ 5 angenehm große Schlaf bzw. Wohnräume

+ Küche mit Essplatz & separates Speisezimmer

+ Wohnzimmer mit Kachelofen & Zugang Terrasse

+ 2 Bäder & 2 Toiletten

+ Pelletsheizung 2015 & Wärmespeicher 2024

Das Haus wurde kürzlich geräumt und wird besenrein und befreit von allen Fahrnissen übergeben.

FAZIT: ein schmuckes, jedoch sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Flair in absoluter Grünruhelage & äußerst gutem Raumkonzept - Nähe St. Pölten!

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder eine ausführliche Besichtigung zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

VERKAUF & BERATUNG

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: **+43/699 / 17 77 99 11**

E-Mail: office@pure-immobilien.com

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Die Angaben wurden sorgfältig geprüft, dessen ungeachtet kann keine Garantie und Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden. Änderungen, Abweichungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Ebenso verstehen sich die Flächenangaben als ungefähre Werte. Die im Expose angeführten Pläne können vom Originalplan abweichen und dienen lediglich zur Veranschaulichung der Räumlichkeiten.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung der Liegenschaft ist **selbstverständlich für Sie unverbindlich und kostenlos.**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <6.500m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <6.000m
Geldautomat <6.000m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap