# Einfamilienhaus in der schönen Wachau




**Objektnummer: 960/75826**

**Eine Immobilie von s REAL**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3641 Aggsbach Markt |
| **Baujahr:** | 1964 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 92,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 241,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | F 236,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,79 |
| **Kaufpreis:** | 249.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zottl**

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


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien







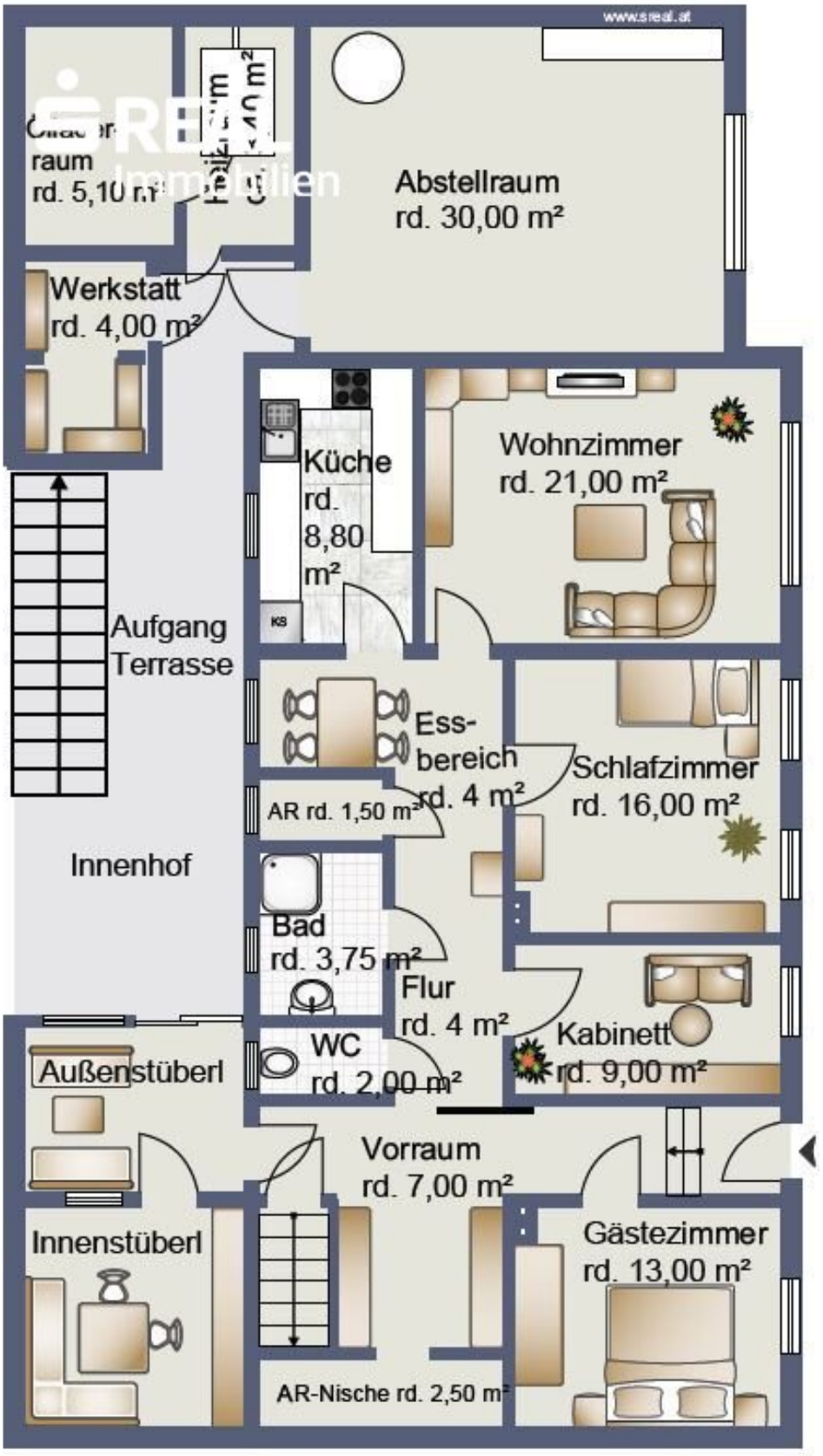







REAL
Immobilien


REAL
Immobilien




Planliche Darstellung

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Willendorf inmitten der schönen Wachau. Diese Immobilie bietet Ihnen alles was Sie sich wünschen können. Der gut konzipierte Grundriss sorgt für ein helles und einladendes Ambiente und lässt viel Spielraum für Ihre persönliche Gestaltung.

Der terrassenförmige Garten ist der perfekte Ort, um die Natur zu genießen und sich zu entspannen. Die Dachterrasse im Innenhof bietet Ihnen einen sehr schönen Ausblick auf die umliegende Natur der Wachau. Ein großes Highlight dieser Liegenschaft ist der mit Natursteinen gepflasterte, uneinsehbare Innenhof. Für gemütliche Abende mit Ihrer Familie und Ihren Freunden steht Ihnen ein gemütliches überdachtes Außenstüberl im Innenhof zur Verfügung.

**Die Liegenschaft teilt sich auf in:**

- Wohnhaus (EG, DG)
- Werkstatt (ca. 7,80 m²)
- Heizraum mit Öllagerraum (ca. 6 m²)
- angebauter Abstellraum (ca. 15,8 m²)
- Außenstüberl (ca. 7,20 m²)
- Dachterrasse
- mit Naturstein gepflasteter Innenhof
- terrassenförmiger Garten

**Das Erdgeschoss (ca. 92 m² Nutzfläche) unterteilt sich in:**

- Flur
- Gästezimmer
- Garderobe & Nische
- WC
- Badezimmer mit Dusche und WM-Anschluss
- Abstellraum (Speis)
- Gang mit Essbereich und Holzofen
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kabinett
- Aufgang zum Dachgeschoss
- Abstellraum (Stüberl)
- Außenstüberl

**Das Dachgeschoss besteht aus einem Dachbodenraum.**

**Realisierte Sanierungen seit 2011:**

- Gartenzaun bei Bahn
- Solaranlage (5,6 m²) inkl. Warmwasserspeicher (500 L)
- Innenhof Pflasterung
- Aufgang mit Geländer zur Dachgeschossterrasse
- Haupteingangstür
- Elektrischer Antrieb beim Tor (Abstellraum Auto)
- Dacheindeckung Abstellraum (Stüberl)
- Dacheindeckung Loggia
- Nachrüstung außenliegender Sonnenschutz (Rollladen)
- Zählerkasten
- Malerarbeiten
- Fußbodenbelege
- Glasschiebetür im Flur
- Dusche & Sprossenheizkörper

- WC Muschel

**Vorteile für Kaufinteressent:innen:**

- Wohnen in der Wachau
- Wachau-Radweg
- nahe gelegene Bahnverbindung
- Spazieren neben der Donau fußläufig erreichbar
- Dachterrasse zur Entspannung
- Gartennutzung
- Sitzbereich (Außenstüberl) und Innenstüberl für entspannte Abende
- Naturstein gepflasterter, uneinsehbarer Innenhof

**Zusatzinformationen für Kaufinteressent:innen:**

- Von der Dachterrasse, dem Werkstattraum und dem Außenstüberl liegen beim zuständigen Bauamt keine Unterlagen auf.
- Die Bausubstanz der Liegenschaft entspricht den damalig, verwendeten Baumaterialien zum Errichtungszeitpunkt.

**Gebäudeinfrastruktur:**

Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Hierzu sind zwei Öltanks mit einem gesamten Fassungsvolumen von ca. 4.000 Liter verbaut. Sie haben zusätzlich die Möglichkeit den vorhandenen Holzofen im Essbereich zu beheizen, um ein angenehmes Wohlbefinden zu erzeugen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Zentralheizung und die angebrachten Solarpaneele auf dem Dach. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen.

Überzeugt? - 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/3166455?accessKey=6a52

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 <3.500m
Apotheke <4.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <5.000m

**Sonstige**
Post <3.500m

Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Polizei <5.000m

**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.