

## Wohnhaus am Ortsrand mit Doppelgarage



Elakfoto-086

**Objektnummer: 3177\_244**

**Eine Immobilie von Richard Wagner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3352 St. Peter in der Au
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	154,00 m <sup>2</sup>

## Ihr Ansprechpartner

### **Richard Wagner**

Richard Wagner Immobilien GmbH  
Ramsau  
3314 Strengberg

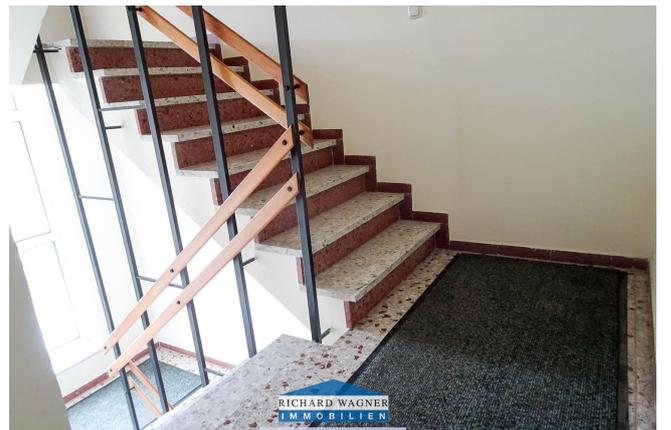
T +43/7432/23988 23988

H +43

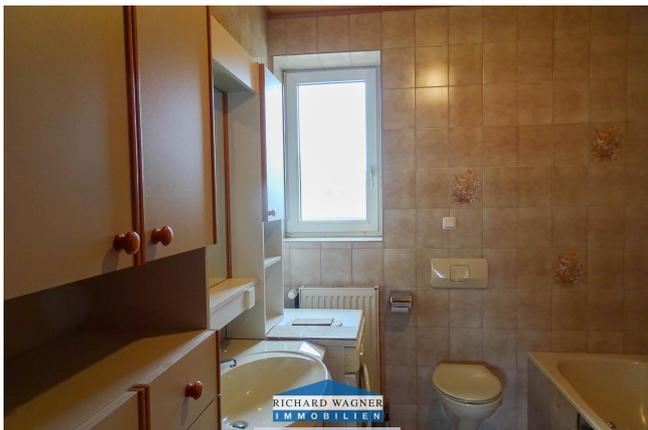
F +43 7432 23989

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Objekt: Wohnhaus am Ortsrand (fast Einzellage) mit Doppelgarage

Ort: St. Peter in der Au (Bez. Amstetten)

Grundfläche: 1.002 m<sup>2</sup> (ebener Grund)

Wohnfläche: ca. 154 m<sup>2</sup> (EG 77 m<sup>2</sup>; OG 77 m<sup>2</sup>)

Nutzflächen: ca. 11 m<sup>2</sup> Stiegenhaus und ca. 22 m<sup>2</sup> Abstellraum im Dachraum

Keller: ca. 77 m<sup>2</sup> (diverse Kellerräume)

Dachausbau: wäre möglich, Stiegenhaus besteht bereits

Terrasse: ca. 21 m<sup>2</sup> im EG teilweise überdacht mit Natursteinpflaster und mit Gartenabgang

Loggia: ca. 7 m<sup>2</sup>

Doppelgarage (eigener Massivbau): ca. 30 m<sup>2</sup> und angebauten Gartenwerkzeugraum mit ca. 8 m<sup>2</sup>; Betondecke und Lagerraum im Dachbereich

Hausvorplatz: ca. 90 m<sup>2</sup> mit Natursteinpflasterung

Parkplätze: 3 PKW am Garagen- bzw. Hausvorplatz

Garten: ebener Garten

Möbel / Inventar: Kücheneinrichtung mit Elektrogeräte, Wohnzimmereinrichtung,

Badezimmerausstattung im Obergeschoss

Heizwärmebedarf: 200 kWh/m<sup>2</sup>a

Gesamteffizienzfaktor: 2,76

Beschreibung:

Dieses Zweifamilienhaus besticht durch seine Alleinlage neben einem bestehenden Betrieb inmitten der Natur.

Die beiden Wohneinheiten würden auch Arbeiten und Wohnen unter einem Dach gut ermöglichen.

Auch für Investoren wäre diese Liegenschaft eine attraktive Kapitalanlage.

Lage:

Interessante Wohnlage (Einzelwidmung) ca. 2 km vom Ortskern entfernt mit guter Verkehrsanbindung und in Bahnhofsnähe

Entfernungen:

2 km St. Peter/Au Ortskern

19 km Waidhofen

19 km Steyr

26 km Amstetten

Außenanlagen:

Freistehender Massivbau mit Gartenmauer zum Wohnhaus hin;

großer Haus- und Garagenvorplatz;

Grünhecke mit Eisengittergartentor vorm Haus und entlang der Straße;

Ziersträucher im Terrassenbereich