# Großzügiges Reihenhaus mit Wintergarten und ausbaubarem Dachboden

Luftbild Garten

**Objektnummer: 1644_3356**

**Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Reihenhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3231 St. Margarethen an der Sierning |
| **Baujahr:** | ca. 1984 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 115,04 m² |
| **Nutzfläche:** | 185,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 45,46 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 143,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | F 3,29 |
| **Kaufpreis:** | 280.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Michael Mündl**

RE/MAX Plus in St. Pölten

RE/MAX

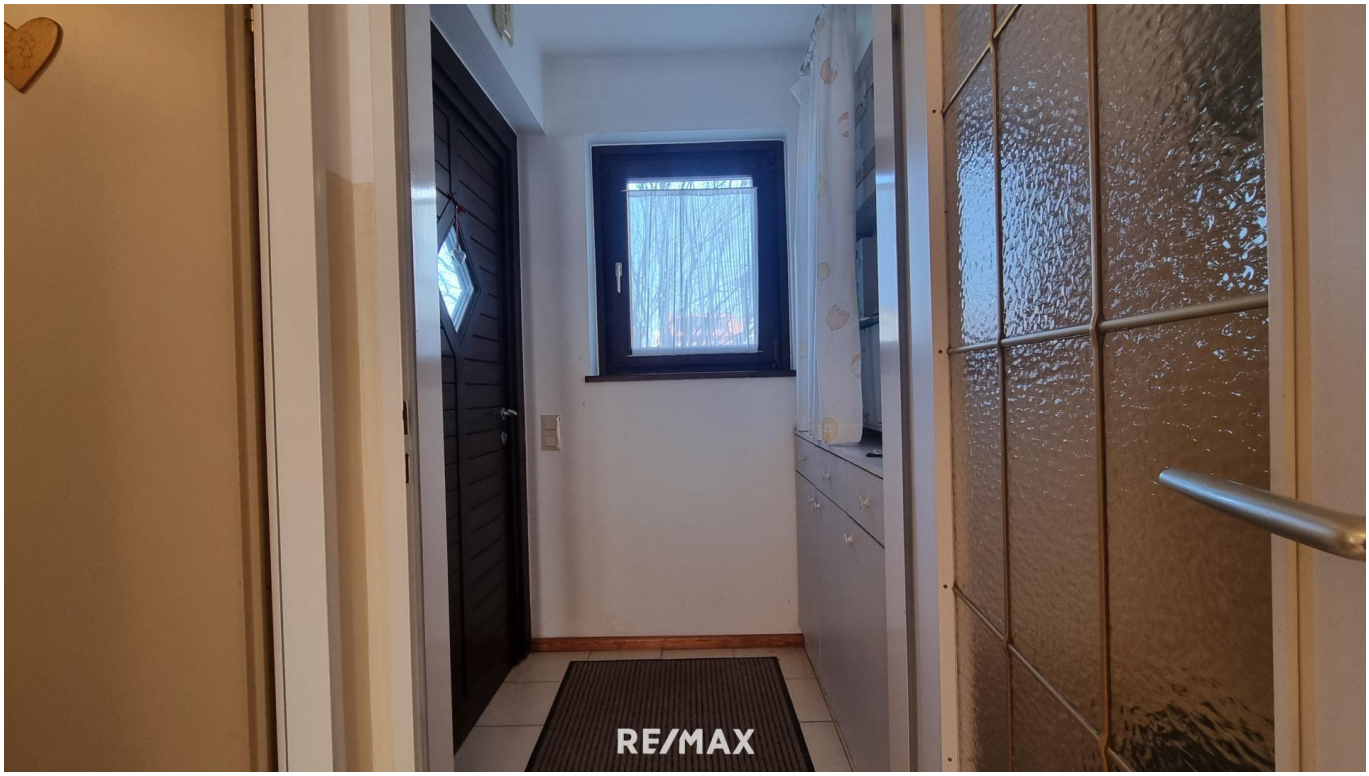
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

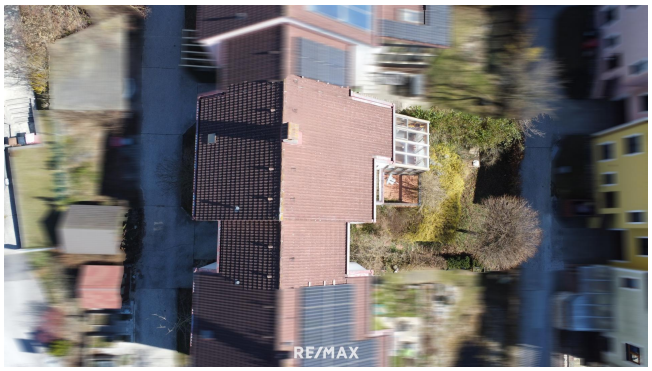
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX



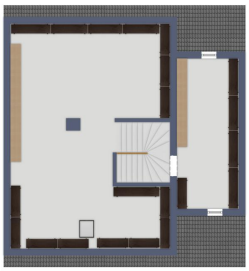

RE/MAX

RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Objektbeschreibung

Dieses großzügige Reihenhaus in 3231 St. Margarethen an der Sierning bietet auf ca. 115 m² Wohnfläche ein tolles Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie. Das Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen sonnigen Wintergarten, der zum Verweilen einlädt. Ein äußerst geräumiger Dachboden bietet die Möglichkeit, den Wohnraum noch deutlich zu erweitern. Zudem ist eine Anschlussmöglichkeit ans Glasfasernetz vorhanden und kann mit geringem Aufwand durchgeführt werden.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:
Im Eingangsbereich empfängt Sie ein einladender Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet viel Arbeitsfläche. Der angrenzende Wohn- und Essbereich ist großzügig geschnitten und lässt sich individuell gestalten. Ein besonderes Highlight im Erdgeschoss ist der Kachelofen, der zusätzlichen Flair und ein tolles Ambiente schafft. Der angrenzende Wintergarten ist lichtdurchflutet und schafft eine gemütliche Atmosphäre. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse, die zu entspannten Stunden in der Sonne einlädt. Weiteres kommen Sie von der Terrasse auch in den kleinen Garten. Ein zusätzliches WC im Erdgeschoss sorgt für weiteren Komfort.

Obergeschoss:
Im Obergeschoss stehen Ihnen vier Zimmer zur Verfügung, die je nach Bedarf als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum genutzt werden können. Eines der Zimmer verfügt zudem über einen schönen Balkon, der Ihnen einen wunderbaren Blick ins Freie bietet. Ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein praktischer Abstellraum runden das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Zusätzlicher Stauraum:
Das Haus ist vollunterkellert und bietet drei große Kellerräume, die sich optimal als Stauraum oder Hobbyräume nutzen lassen.

Lage und Infrastruktur:
St. Margarethen an der Sierning ist eine idyllische Gemeinde, die eine ausgezeichnete Lebensqualität bietet. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Landeshauptstadt St. Pölten, die eine Vielzahl an Arbeitsmöglichkeiten, Einkaufszentren und kulturellen Angeboten bietet. Bildungseinrichtungen, Freizeitangebote und Nahversorger sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr gut, sodass auch Pendler eine bequeme Erreichbarkeit haben.

Dieses liebevoll gestaltete Reihenhaus bietet ein harmonisches Wohnambiente mit viel Platz und tollen Extras. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

- Zwischen Verkäufer/Vermieter und Makler besteht ein wirtschaftliches und/oder persönliches Naheverhältnis.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

| | |
|---|---|
| Heizwärmebedarf: | 143.5 kWh/(m²a) |
| Klasse Heizwärmebedarf: | D |
| Faktor Gesamtenergieeffizienz: | 3.29 |
| Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: | F |

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird.
Sie finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "www.remax.at", und neue Objekte sehen Sie FRÜHER!