

## REIHENHAUS IN GUTER LAGE



20250709\_103041

**Objektnummer: 0001010431**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3385 Prinzersdorf
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Plesiutschnig**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517



H +4  
Gerr  
Verf















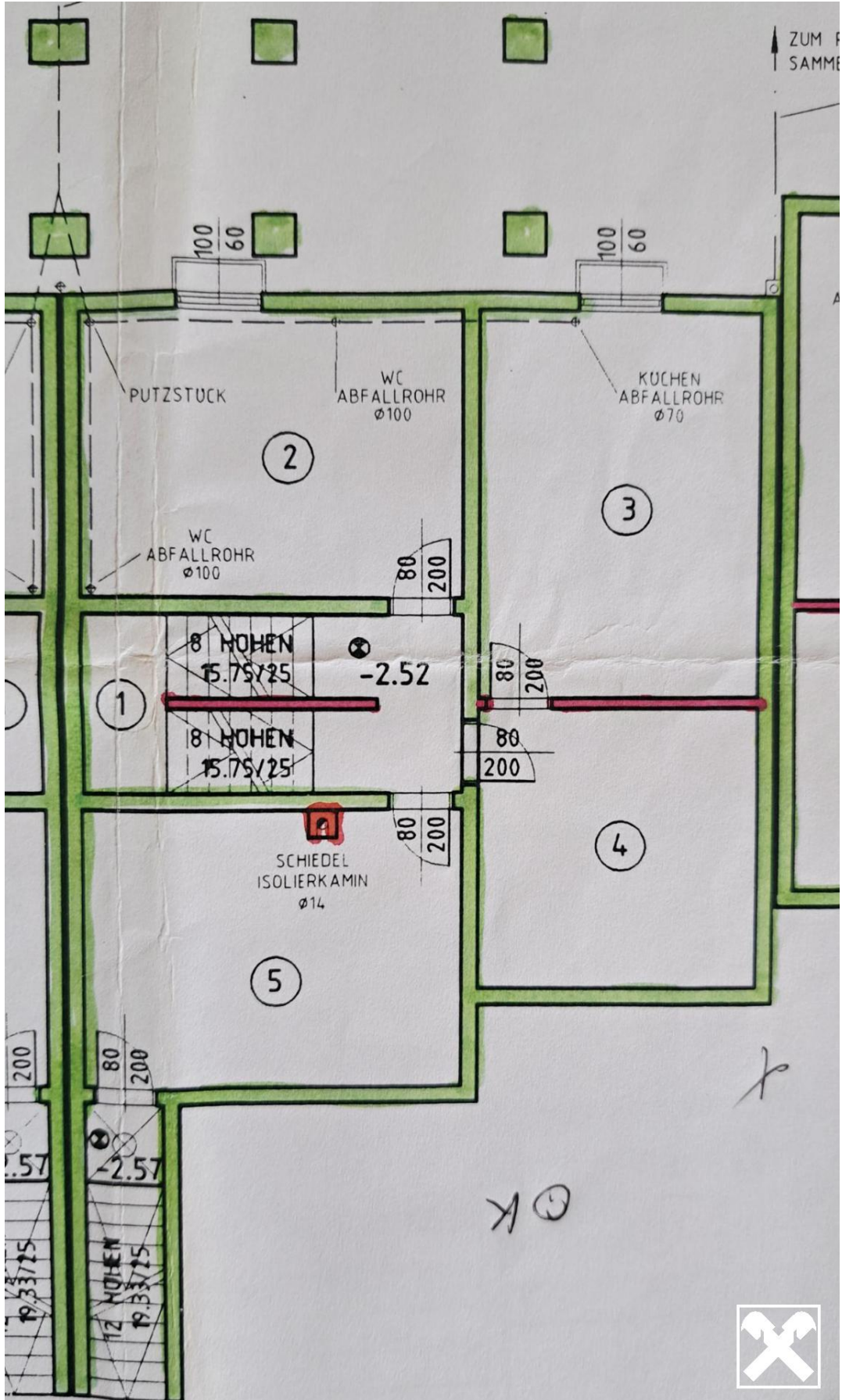




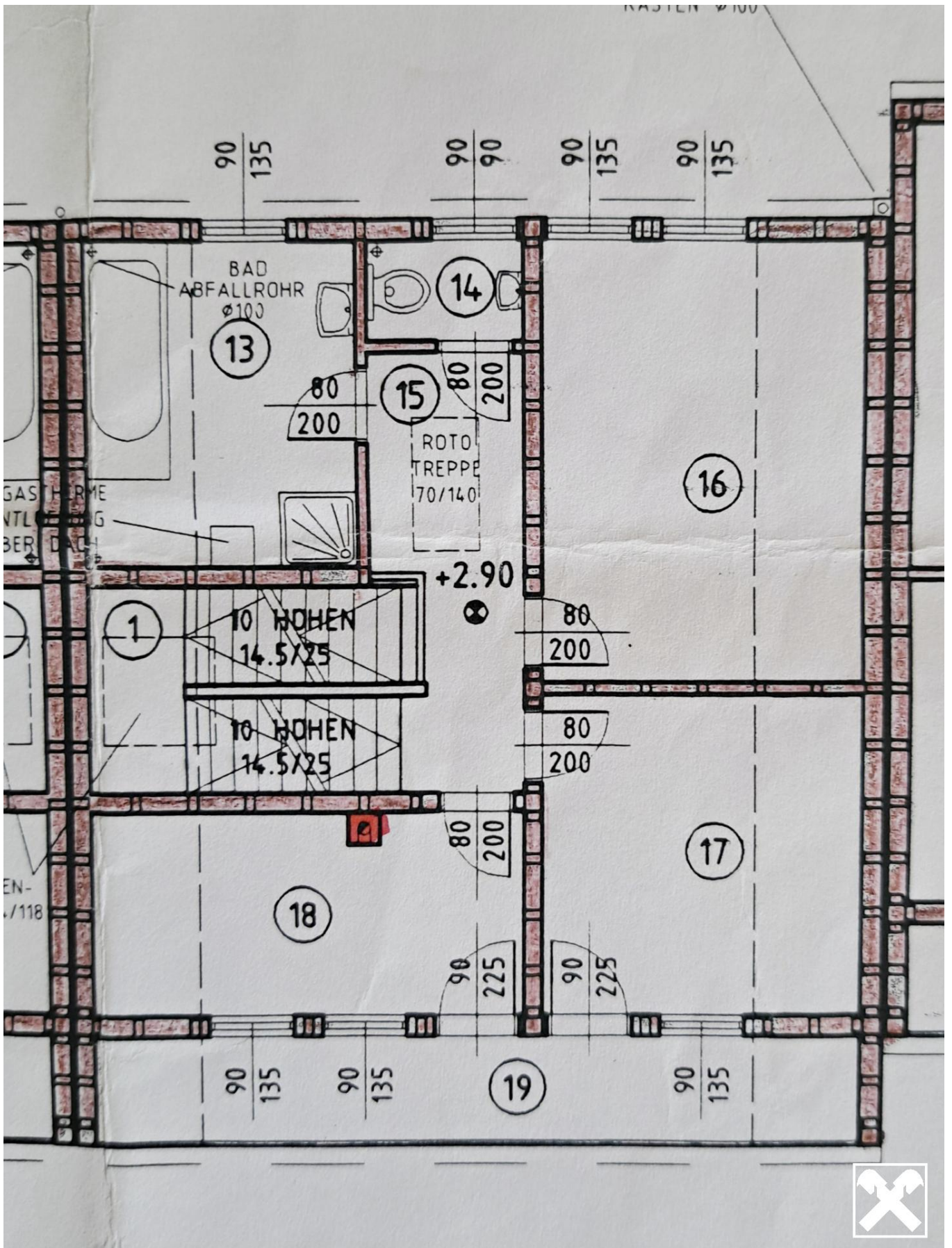




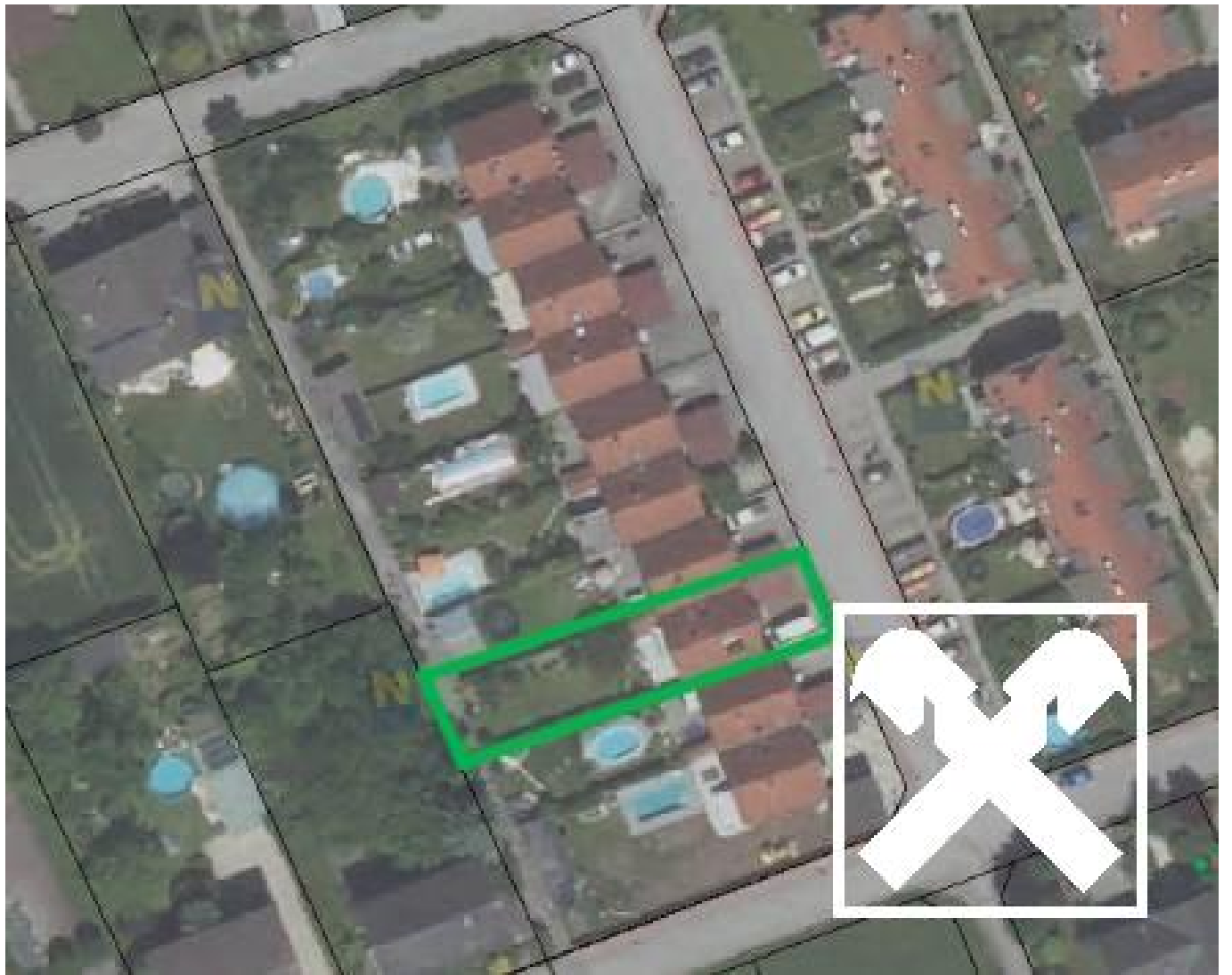












# Objektbeschreibung

## Komfortables Reihenhaus

**Anbotspreis:** € 290.000,-

**Bezug:** nach Vereinbarung

### Objektdetails:

- **Anzahl der Etagen:** 3 (Kellergeschoss auch von außen begehbar)
- **Wohnfläche:** ca. 130 m<sup>2</sup>
- **Kellergeschoss-Nutzfläche:** ca. 70 m<sup>2</sup>
- **Grundstück mit gepflegtem Garten:** ca. 120 m<sup>2</sup>

### Raumaufteilung & Ausstattung:

- Edelstahlgeländer
- 3 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 2 WCs
- Küche mit traditionellem Küchenofen (zum Heizen & Kochen)
- Gasterme
- Teilweise Fußbodenheizung, teilweise Radiatoren
- Solarunterstützte Heizungsanlage

### Technische Infrastruktur:

- Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
- SAT-Anlage
- Möglichkeit für Kabel-TV und Internetanschluss

### Parkmöglichkeiten:

- 1 Carportplatz
- 1 freier Autoabstellplatz

### Sonstiges:



- Ruhige Wohnlage in Prinzersdorf
- Bezug nach Vereinbarung

### **Lage & Infrastruktur:**

Prinzersdorf ist eine beliebte, familienfreundliche Gemeinde im Bezirk St. Pölten-Land, nur ca. 10 Fahrminuten von der Landeshauptstadt St. Pölten entfernt. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung sowie die naturnahe Umgebung machen den Ort besonders attraktiv zum Wohnen.

- **Verkehr:**
  - Bahnhof Prinzersdorf (direkte ÖBB-Verbindungen nach St. Pölten, Wien etc.)
  - Anbindung an die B1 sowie nahegelegene Auffahrt zur A1 Westautobahn
  - Regionale Busverbindungen
- **Bildung & Betreuung:**
  - Kindergarten und Volksschule im Ort
  - Weiterführende Schulen in St. Pölten
- **Einkauf & Nahversorgung:**
  - Supermärkte, Bäckerei, Apotheke, Bank, Postpartnerstelle im Ort
  - Wochenmarkt in der Umgebung
- **Freizeit & Erholung:**
  - Rad- und Wanderwege
  - Sportvereine, Spielplätze, Tennisplätze
  - Nähe zur Traisen und zum Alpenvorland
- **Gesundheitsversorgung:**
  - Allgemeinmediziner im Ort
  - Krankenhäuser und Fachärzte in St. Pölten

### **Besichtigung & Kontakt:**

Besichtigungen sind nach vorheriger Anmeldung möglich. Weitere Informationen und Unterlagen stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### **Exklusiv beauftragt:**

**Thomas Plesiutschnig akad. IM**

Raiffeisen Immobilien

? 0664 / 605 17 51764

? [thomas.plesiutschnig@riv.at](mailto:thomas.plesiutschnig@riv.at)