

## FERIENHAUS FÜR SCHÖNE STUNDEN



DG 1. Zimmer I

**Objektnummer: 0001010510**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3193 Sankt Aegyd am Neuwalde
<b>Wohnfläche:</b>	91,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,35
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<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 +43 664 60 517 517 64









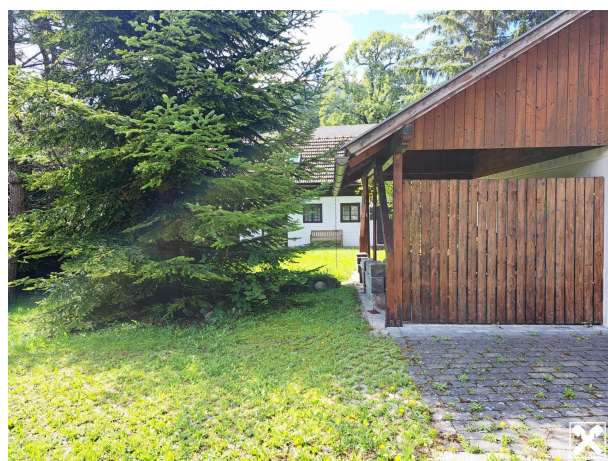








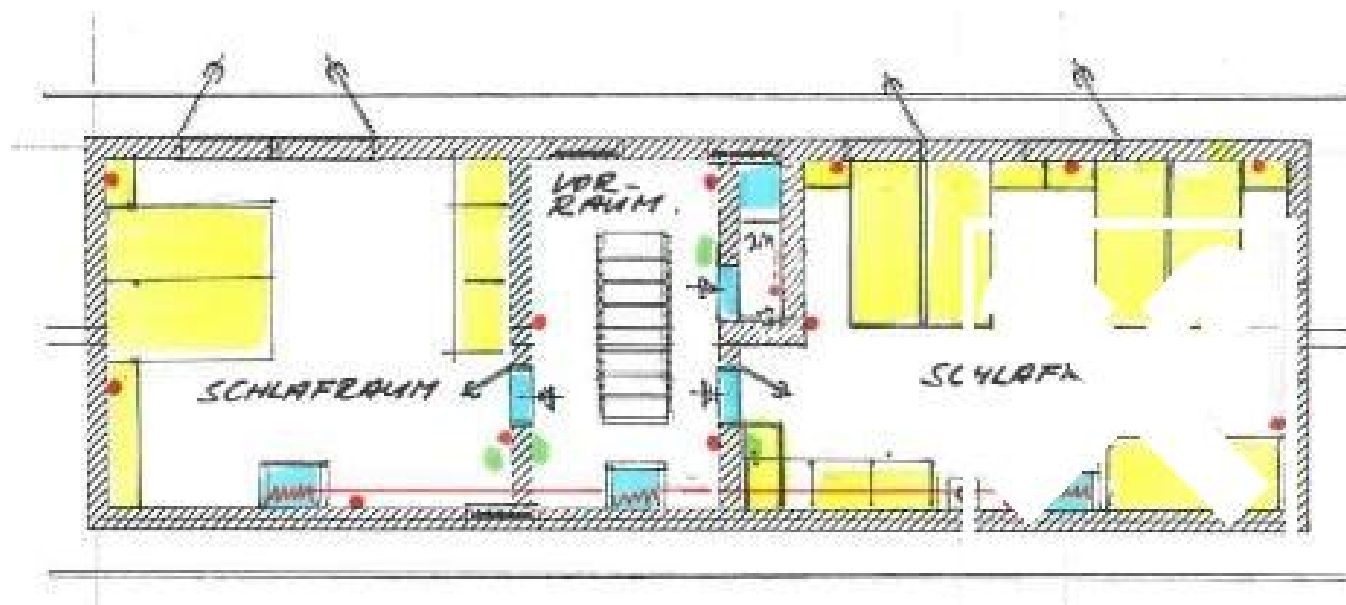


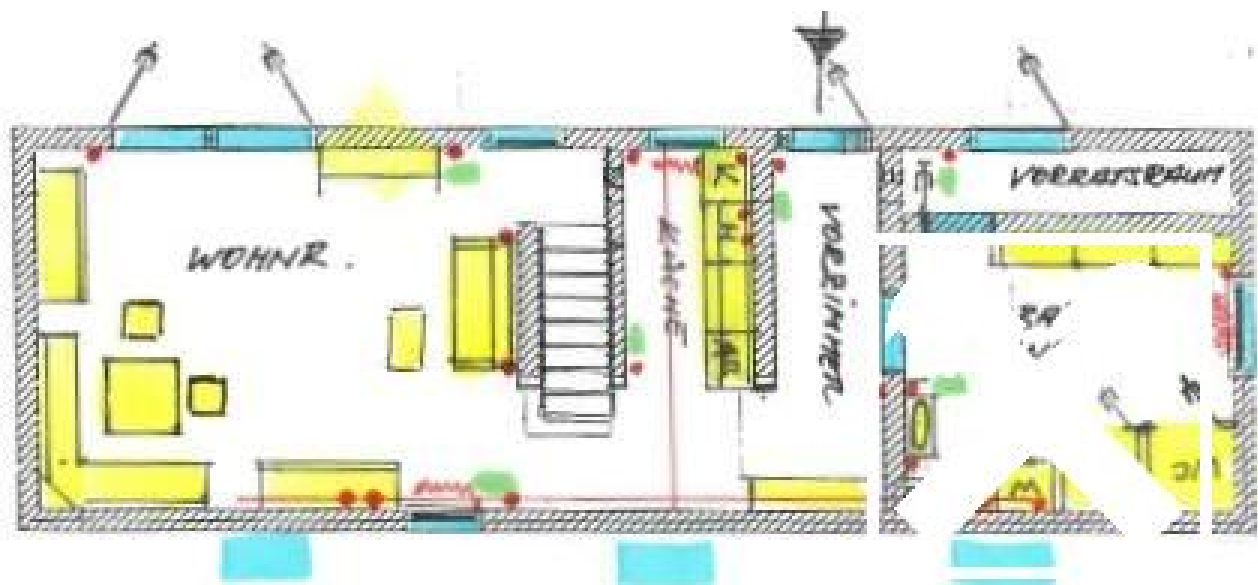




















# Objektbeschreibung

**Einfamilienhaus / Ferienhaus in idyllischer Lage – sofort bezugsbereit!**

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Lage von St. Aegyd am Neuwalde bietet Ihnen ein sofort bezugsfertiges Zuhause – ideal als **Hauptwohnsitz** oder **Ferienimmobilie**.

Das Haus wurde **1997 umfassend kernsaniert** und befindet sich in sehr gutem Zustand. Die Raumaufteilung ist durchdacht, der Garten und die überdachte Laube bieten zusätzlichen Wohnkomfort im Grünen.

## Eckdaten

- **Objektyp:** Einfamilienhaus / Ferienhaus
- Baujahr 1952 - Generalssanierung 1997
- **Wohnfläche gesamt:** ca. 91,6 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche (Garage mit Laube):** ca. 32 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:**

eben - eingezäunt - nicht vermessen

- **Parkplätze:** 1 Garagenplatz + 1 Außenstellplatz
- **Nutzung:** Private Nutzung, sofort beziehbar

## Außenbereich

- Garage mit angrenzender überdachter Laube (ca. 32 m<sup>2</sup>)
- Gepflegter kleiner Garten
- Stellplatz direkt beim Haus

## Lage & Infrastruktur

St. Aegyd am Neuwalde ist eine beliebte Gemeinde in den niederösterreichischen Voralpen – ideal für Naturfreunde und Erholungssuchende.

- Zentrale Lage im Ort

- Nahversorgung, Bank, Schule und Gastronomie fußläufig erreichbar
- Verkehrsanbindung über die B23 – ca. 1 Stunde nach St. Pölten
- Freizeit: Wandern, Radfahren, Langlaufen;

? Anbotspreis: **€ 198.000,–**

Kontakt – Exklusiver Vermittlungsauftrag

**Thomas Plesiutschnig, akad. IM**

? [thomasplesiutschnig@riv.at](mailto:thomasplesiutschnig@riv.at)

? 0664 / 605 17 51764