

NOCH HEUER EIN EIGENES HAUS BESITZEN?



Garten II

Objektnummer: 0001010720

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3231 Sankt Margarethen an der Sierning
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	138,10 m ²
Nutzfläche:	51,60 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	71,50 m ²
Heizwärmebedarf:	G 307,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,66
Kaufpreis:	215.000,00 €
Provisionsangabe:	

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







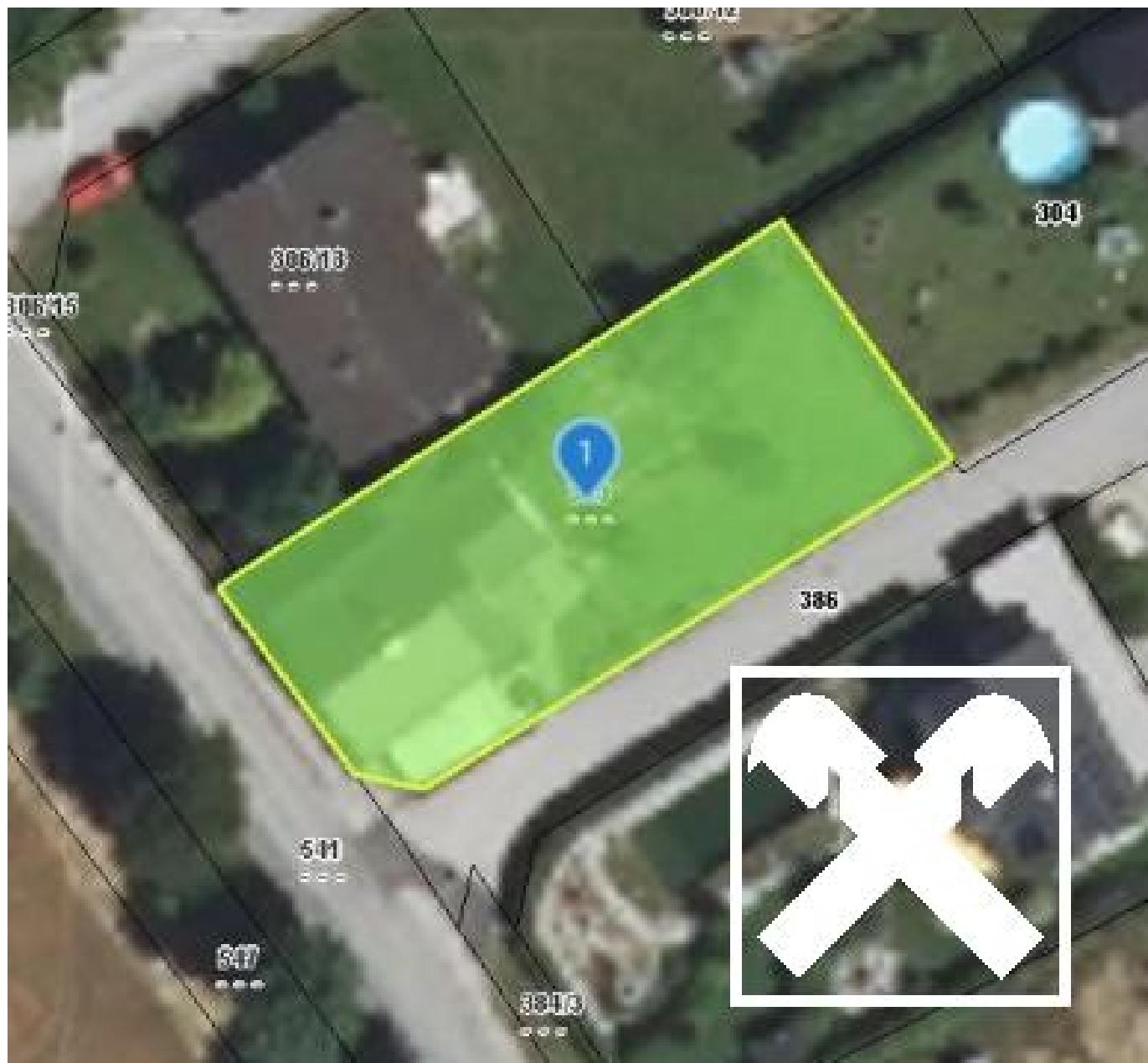


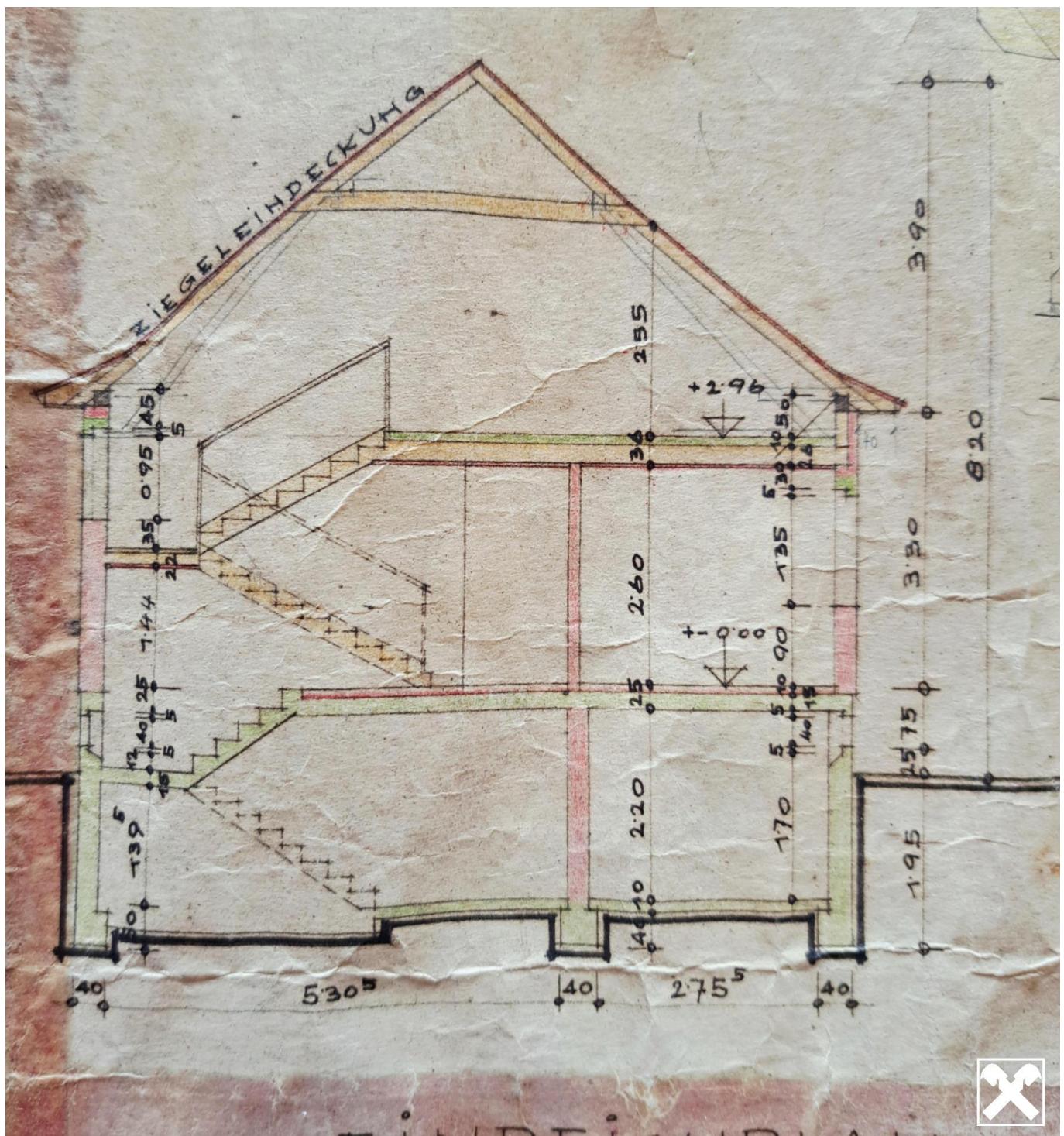


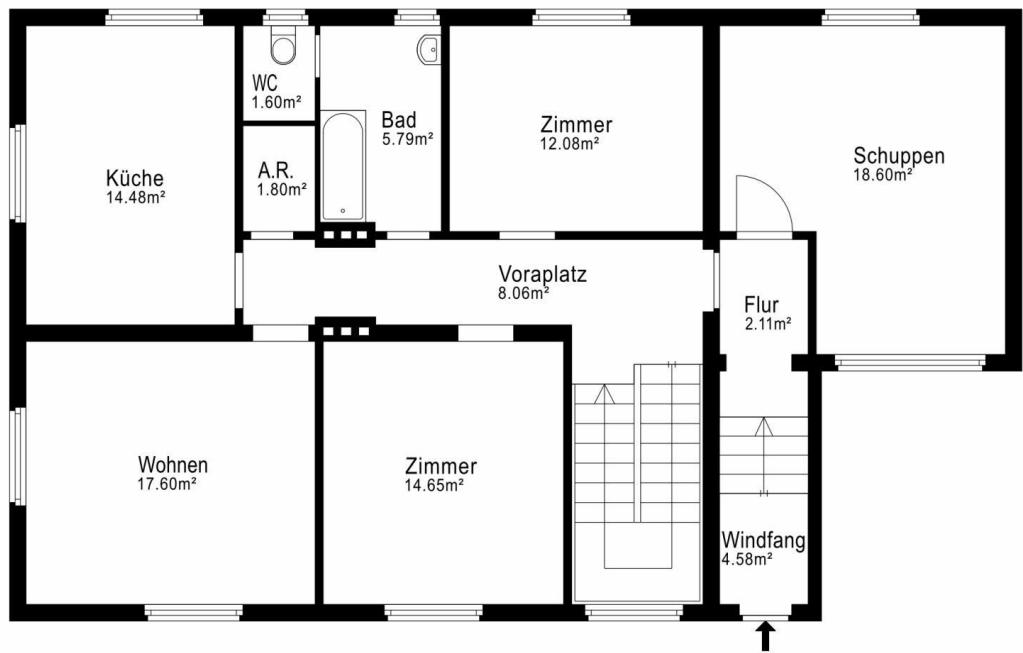




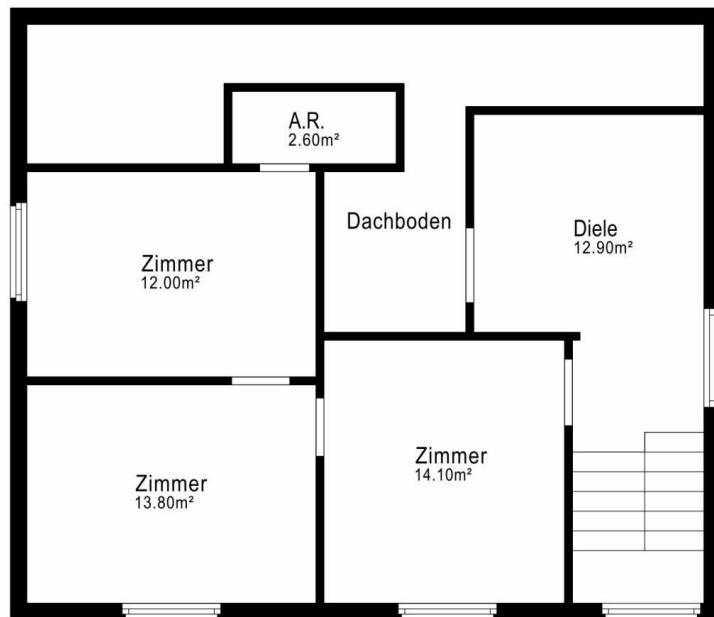




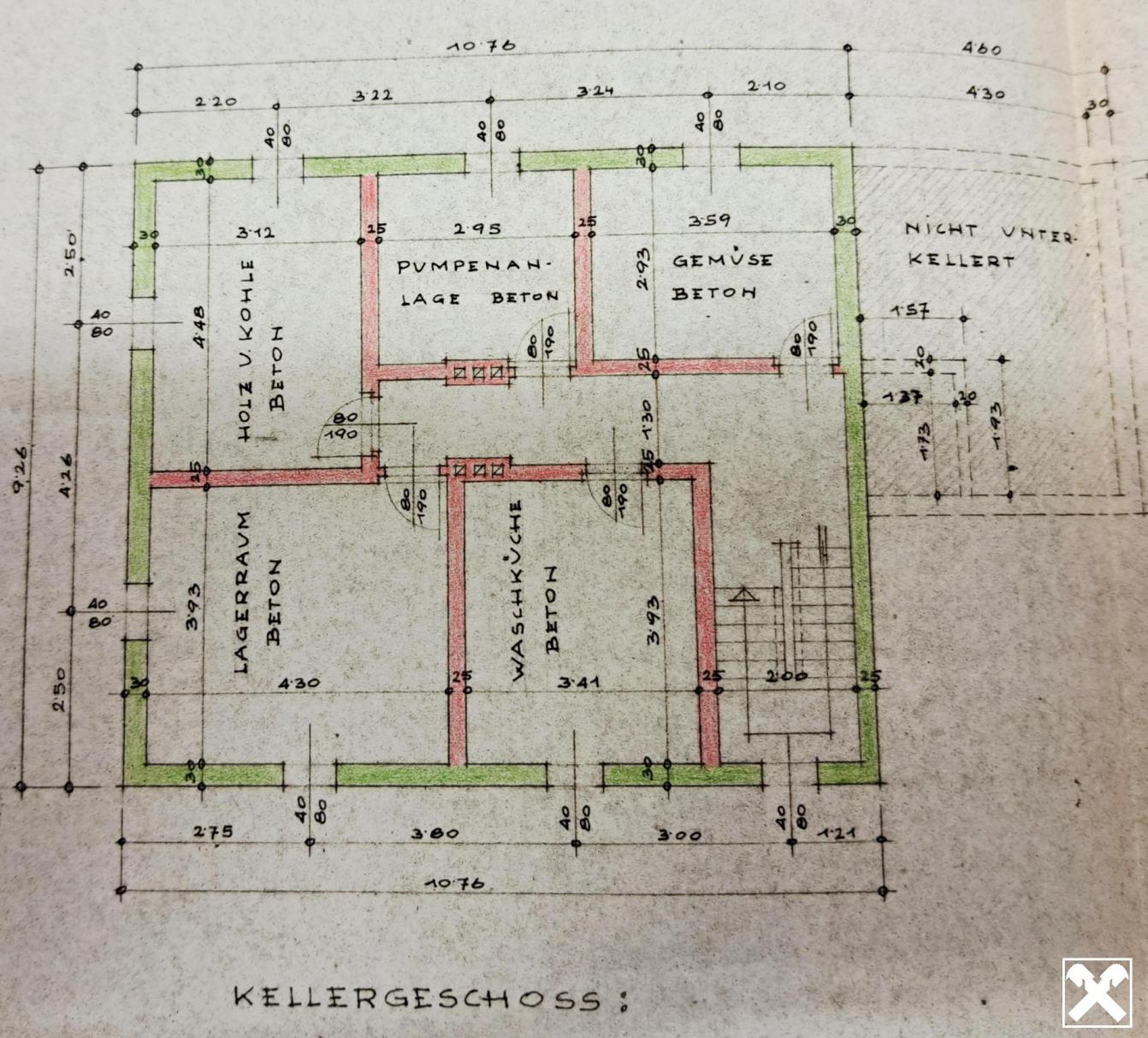




Erdgeschoss



Dachgeschoss



Objektbeschreibung

Einfamilienhaus in 3231 St. Margarethen

Lage

St. Margarethen an der Sierning liegt inmitten des schönen Mostviertels, nur wenige Autominuten von St. Pölten entfernt. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage am Sonnberg und bietet eine idyllische Wohnumgebung mit viel Grün und gleichzeitig guter Anbindung.

- Nahversorgung & Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten und Gastronomie sind im Ort bzw. in der nahen Umgebung vorhanden.
- Anbindung: Über die B20 sowie die nahe Westautobahn (A1) erreicht man Wien in rund 45 Minuten und St. Pölten in ca. 15 Minuten.
- Freizeit & Natur: Die Region bietet Rad- und Wanderwege, Naturerholung im Alpenvorland und zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Lage verbindet somit ländliche Ruhe mit stadtnaher Infrastruktur – ideal für Familien und Ruhesuchende.

Objektdaten

- **Widmung:** Bauland – Wohngebiet
- **Bauklasse:** I-II
- **Grenzkataster:** Eingetragen (rechtssichere Vermessung)

Gebäude & Ausstattung

- **Baujahr:** 1960
- **Ausbau Obergeschoss:** 1969
- **Wohnfläche Erdgeschoss:** ca. 82,70 m²
- **Wohnfläche Obergeschoss:** ca. 55,40 m²
- **Nutzfläche Kellergeschoss:** ca. 71,50 m²
- **Nutzfläche Garage:** ca. 33 m²
- **Nutzfläche Nebengebäude (Schuppen):** ca. 18,6 m²

Zustand:

Das Wohnhaus ist **reparaturbedürftig**. Elektrik im Originalzustand, Modernisierung erforderlich.

Heizung:

- Öl-Zentralheizung
- Zusatzofen (Holz) in der Küche

Anschlüsse:

- Ortswasser
- Kanal
- Strom
- Brunnen
- Energieausweis: in Bearbeitung

Besonderheiten

- Sonnige, ruhige Lage
- Eingetragen im Grenzkataster
- Grundstück bietet Gestaltungspotenzial
- Verkauf inklusive vorhandenem Mobiliar
- Ideal für Käufer mit handwerklichem Geschick und Freude an individueller Modernisierung

Kontakt – Exklusivvertrag**Ihr Ansprechpartner:**

Thomas Plesiutschnig akad. IM

? 0664 / 605 17 51764

?? thomas.plesiutschnig@riv.at