

Charmantes Einfamilienhaus mit uneinsehbarem Garten in Heidenreichstein



Ansicht Haus Garten 1

Objektnummer: O2100166392
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3860 Heidenreichstein
Baujahr:	1970
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	110,00 m²
Gesamtfläche:	233,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
Garten:	400,00 m²
Keller:	114,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 363,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,94
Kaufpreis:	245.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



Melanie Klinger

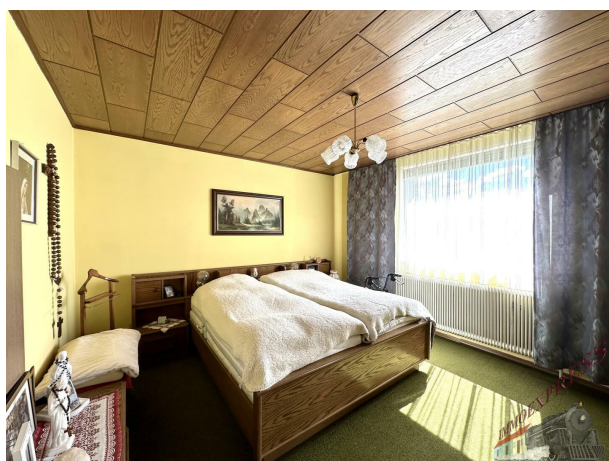
Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

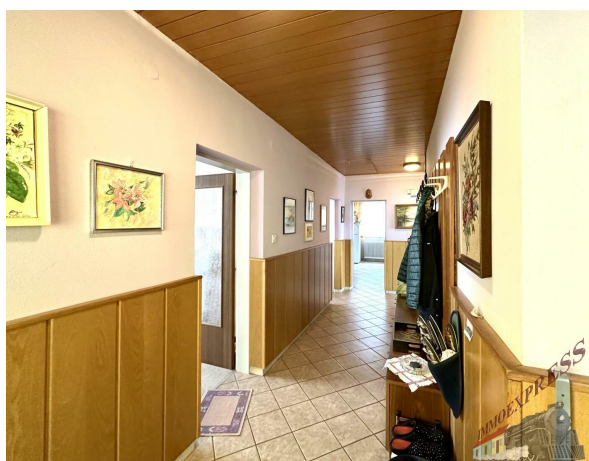
H +43 678 78 05 675



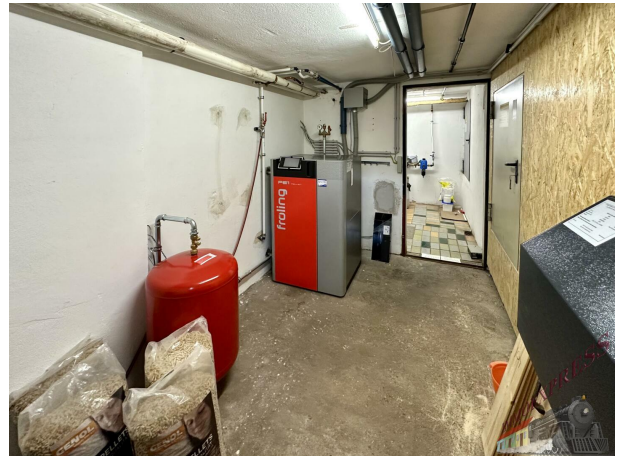
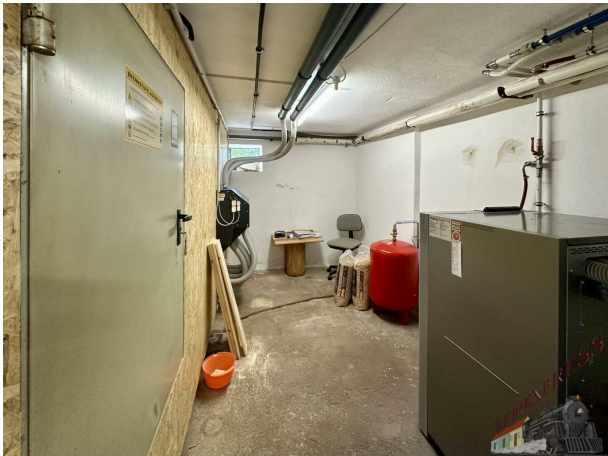














Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten, Loggia & vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in Heidenreichstein

Sie suchen ein gemütliches Zuhause im schönen Waldviertel?

Dieses 1970 (Benützungsbewilligung) errichtete **charmante Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten** in **Heidenreichstein** bietet Ihnen nicht nur Raum zum Wohnen, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten zur **individuellen Entfaltung** – drinnen wie draußen.

Das Grundstück umfasst laut Grundbuch eine Gesamtfläche von **770 m²** und beherbergt nicht nur das Haus selbst, sondern auch einen liebevoll angelegten, **uneinsehbaren Garten mit rund 400 m²**, der zum Entspannen, Gärtnern oder gemütlichen Beisammensein einlädt.

Das Gebäude verfügt über eine **Gesamtnutzfläche von ca. 233 m²**, aufgeteilt auf **fünf Zimmer**, einen **geräumigen Kellerbereich mit integrierter Garage**, sowie eine **gemütliche Loggia**, von der aus man den **Ausblick in den grünen Garten** genießen kann. Die Aufteilung bietet ausreichend Raum für **Familienleben**, **Homeoffice** oder **kreative Hobbys** und überzeugt durch ihre Vielseitigkeit.

Der großzügige Wohnbereich ist mit einem **traditionellen Kachelofen** ausgestattet – ein echtes **Highlight für kalte Wintertage**.

Der **geräumige Kellerbereich** eröffnet nicht nur Platz für Stauraum, Werkstatt und ein **gemütlich eingerichtetes Bierstüberl**, sondern bietet auch **beste Voraussetzungen für den Ausbau zu einer privaten Wellnessoase**.

Ob **Sauna**, **Infrarotkabine**, **Fitnessraum** oder **Whirlpool** – hier können Sie sich Ihren ganz persönlichen Rückzugsort gestalten und Erholung auf höchstem Niveau genießen.

Ob als **Familienwohnsitz**, **Rückzugsort** am Land oder **Wochenendhaus**: Die Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus **Wohnkomfort**, viel **Platz zur individuellen Entfaltung** und einem **liebevoll angelegten Garten**. Der **Garten** ist ein echtes **Schmuckstück**: gepflegt, mit verträumtem Pflanzenbestand und gemütlichen Ecken zum Verweilen. Auf der **Loggia** lässt sich der **Ausblick** auf das eigene **grüne Paradies** bei einer Tasse Kaffee oder einem Glas Wein besonders gut genießen.

Highlights des Hauses:

- **Gesamtnutzfläche ca. 233 m², davon rund 110 m² Wohnfläche** – ideal für Paare oder Familien
- **Gemütlicher Kachelofen** im Wohnbereich – für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit

- **Schöner Garten mit Grillmöglichkeit** – perfekt für entspannte Abende im Freien
- **Neue Pelletsheizung** für nachhaltiges, effizientes Heizen
- **Geräumiger Keller** – inkl. Werkstattbereich mit viel Potenzial für Hobby oder Beruf
- **Potential für Wellness- bzw. Fitnessoase**
- **Uriges Bierstüberl im Keller** – ideal für gesellige Stunden mit Familie & Freunden
- **Dachboden als praktische Lagerfläche**
- **Parkmöglichkeit direkt am Grundstück**

Die Immobilie überzeugt durch ihre ruhige Lage und das naturnahe Umfeld – ideal für alle, die **ländliche Idylle mit städtischer Infrastruktur verbinden** möchten. Die vorhandene Werkstatt und der großzügige Keller eröffnen viele **individuelle Gestaltungsmöglichkeiten**, sei es für handwerkliche Projekte, als Hobbyraum, als Wellnessoase oder einfach als zusätzlicher Stauraum.

Ob als Hauptwohnsitz oder als Wochenendhaus – dieses Haus ist eine **attraktive Gelegenheit im Herzen des Waldviertels**.

Jetzt Besichtigung vereinbaren und die Möglichkeiten entdecken!

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.