

## **Schönes Stadthaus mit Garten, Garage und großem Schuppen**



**Objektnummer: 960/72934**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Haus                  |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 3860 Heidenreichstein |
| Baujahr:                      | 1953                  |
| Zustand:                      | Gepflegt              |
| Möbliert:                     | Teil                  |
| Nutzfläche:                   | 142,00 m²             |
| Zimmer:                       | 5                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 1                     |
| Terrassen:                    | 1                     |
| Stellplätze:                  | 2                     |
| Garten:                       | 494,00 m²             |
| Keller:                       | 58,00 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | F 246,40 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | F 3,82                |
| Kaufpreis:                    | 249.000,00 €          |
| Provisionsangabe:             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Heiko Mlejnek**

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1











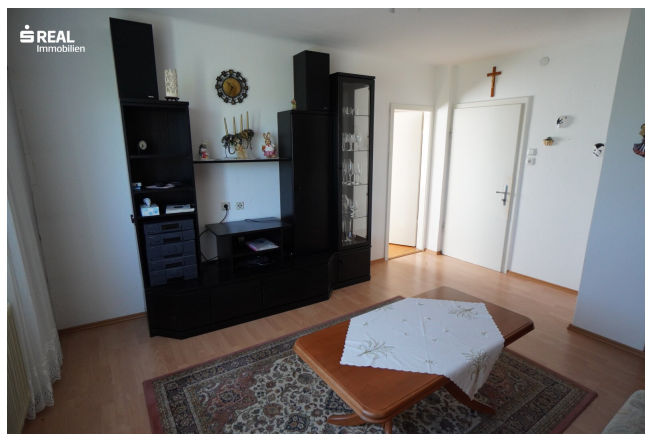






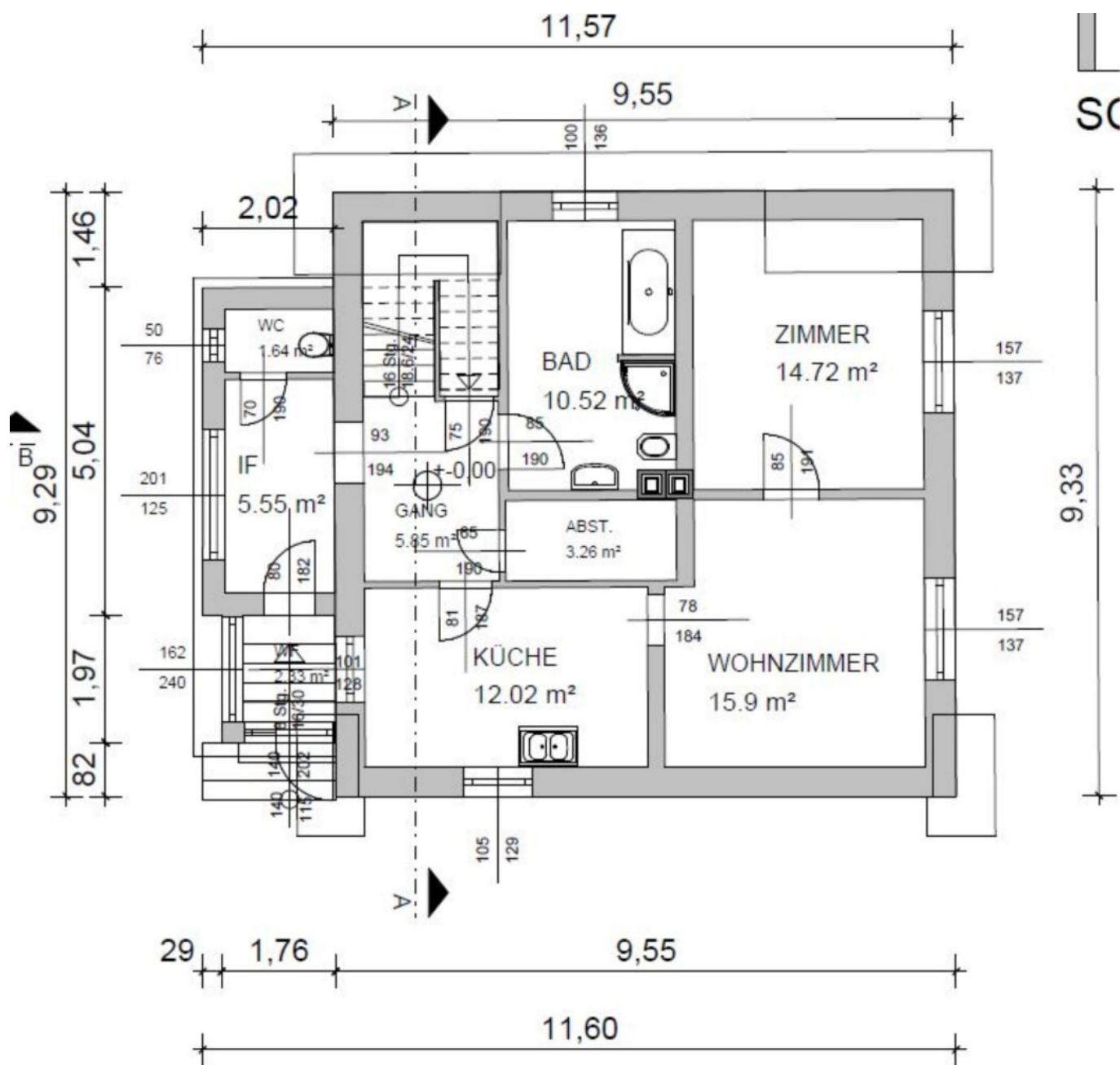




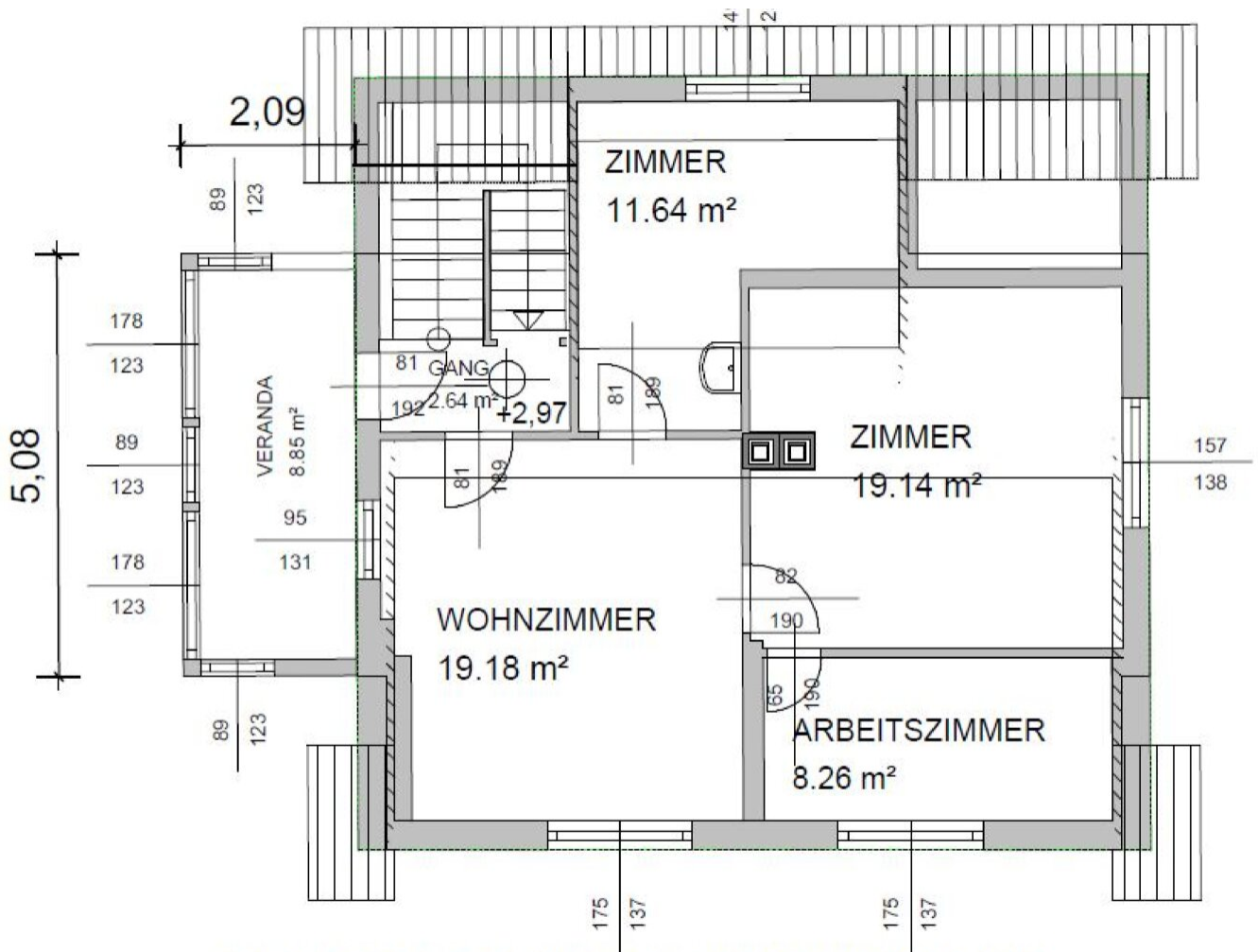




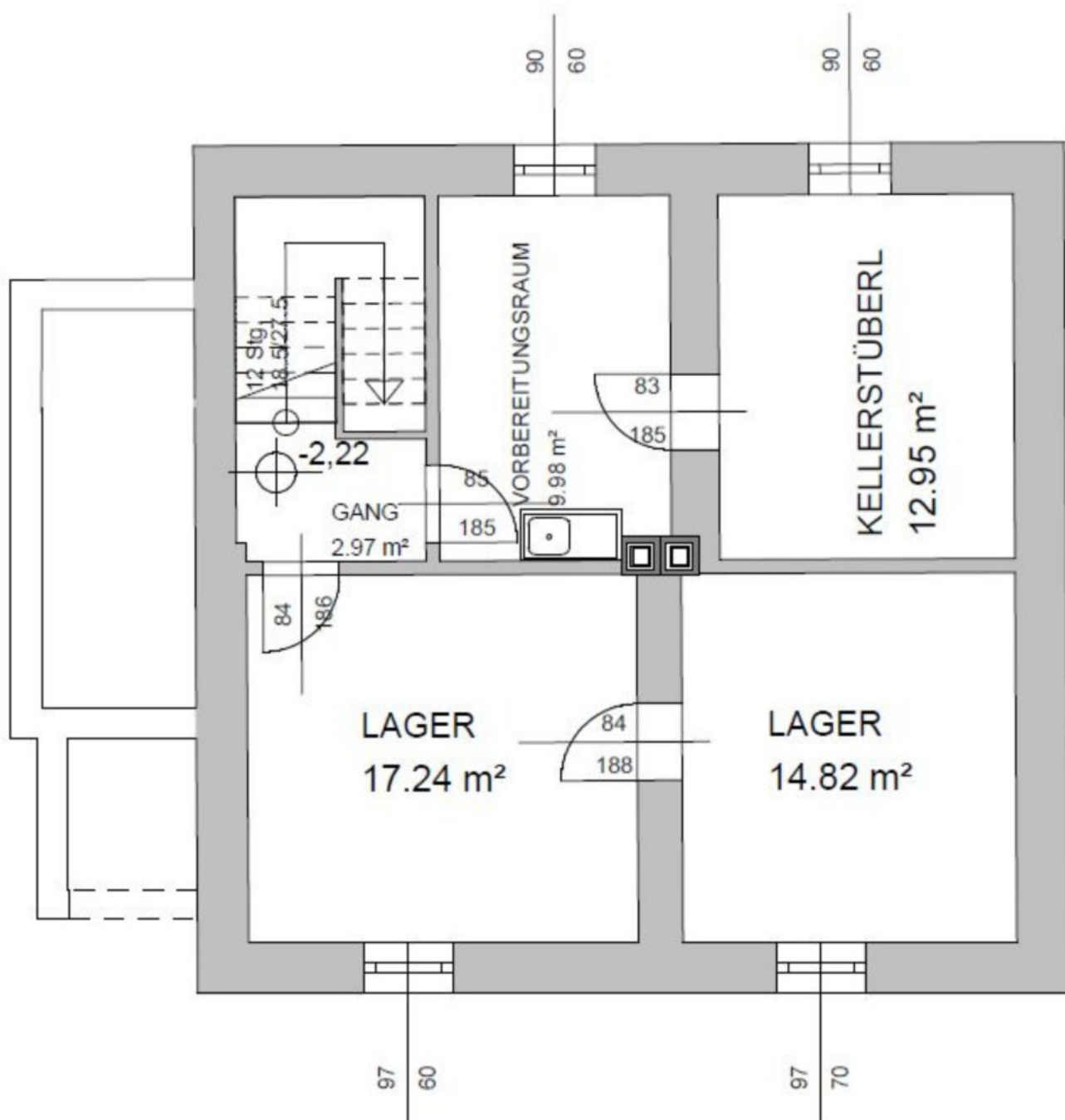




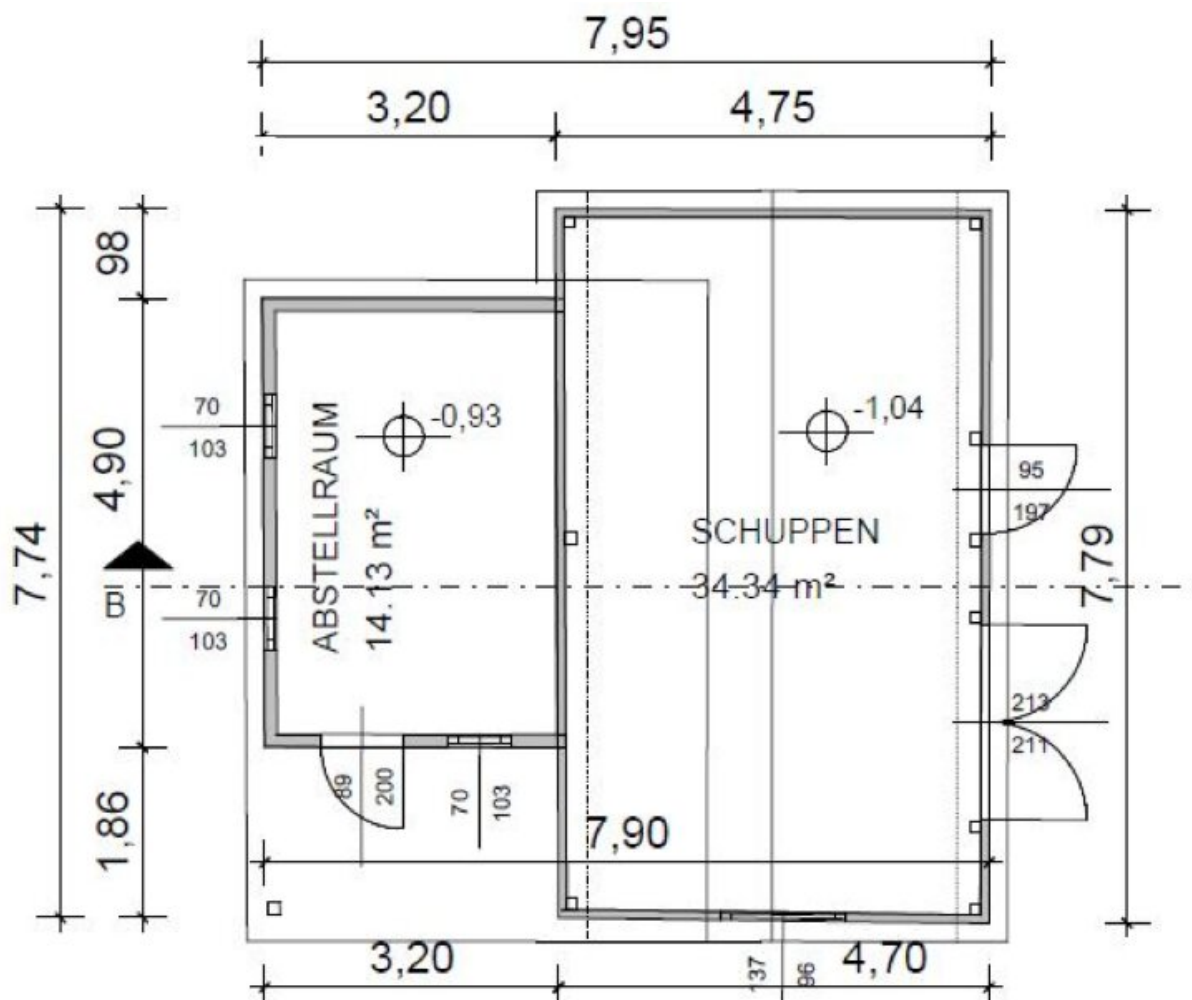
ERDGESCHOSS WOHNHAUS



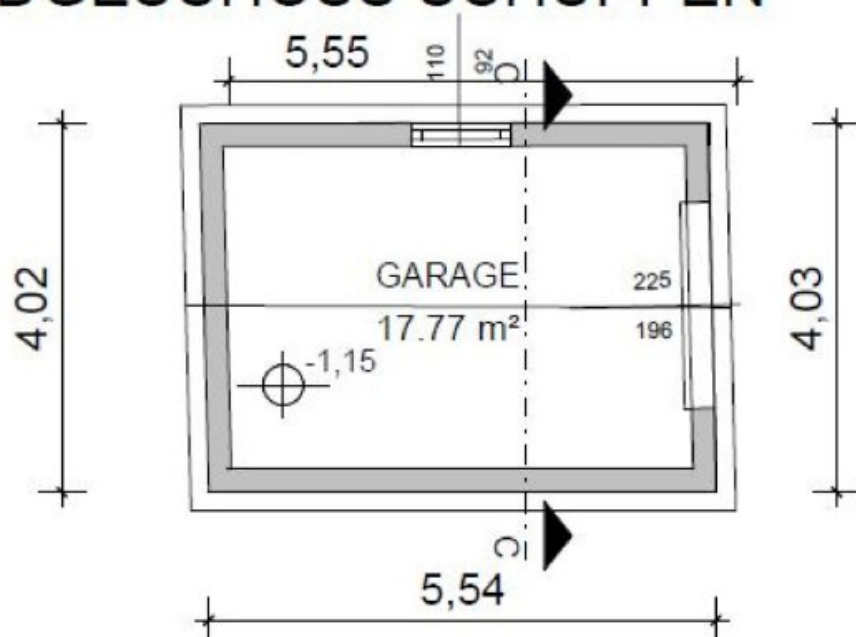
## OBERGESCHOSS WOHNHAUS



# KELLERGESCHOSS WOHNHAUS



**ERDGESCHOSS SCHUPPEN**



**ERDGESCHOSS GARAGE**

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im wunderschönen Heidenreichstein. Hier erwartet Sie ein charmantes Stadthaus, das sowohl durch seine Lage als auch durch die vielseitige Verwendung überzeugt. Diese Immobilie bietet Ihnen mit einer Grundstücksfläche von rd. 651 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Die Liegenschaft selbst liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung. Betreten Sie das Haus und lassen Sie sich von der schönen Ausrichtung und Raumaufteilung begeistern. Die gut überlegte Aufteilung der einzelnen Räume sowie die diversen Nutzungsmöglichkeiten sind hier voll und ganz gegeben.

Der Garten ist der perfekte Ort, um die Natur zu genießen und sich zu entspannen. Hier können Sie nach einem langen Arbeitstag die Seele baumeln lassen, während die Kinder im Grünen herumtollen. Genießen Sie jeden Tag von Ihrer Terrasse aus oder verweilen Sie in Ihrem eigenen Garten um dem stressigen Alltag entkommen zu können.

Für Bastler und Handwerker gibt es auch einen großen Schuppen mit ausreichend Platz um jeglichen Hobbies nachgehen zu können. Auch Tierliebhaber kommen hier ganz auf ihre Kosten, da die Liegenschaft größtenteils umzäunt ist und Sie somit Ihren vierbeinigen Liebsten genug Raum zur Entfaltung und zum Toben bieten können. Aufgrund der gepflasterten Einfahrt und der vorhandenen Garage können Sie auch gern jederzeit Freunde und Familie zu gemeinsamen Abenden einladen.

### **Die Liegenschaft teilt sich auf in:**

- Wohnhaus (KG, EG, OG)
- gepflasterte Einfahrt
- Vorgarten
- Garten
- Garage (ca. 18 m<sup>2</sup>)
- Schuppen mit Freizeitraum
- Terrasse im Garten

### **Das Kellergeschoss (ca. 58 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Gang
- Kellerraum als Waschküche
- Kellerraum mit Kellerküche
- Kellerraum als Freizeitraum
- Kellerraum als Lagerraum
- Aufgang zum Erdgeschoss

### **Das Erdgeschoss (ca. 72 m²) unterteilt sich in:**

- Windfang
- Vorraum
- Gang
- WC
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Abstellraum als Speis
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Bidet
- Stiegenhaus zum Keller- sowie Obergeschoss

### **Das Obergeschoss (ca. 70 m²) unterteilt sich in:**

- Gang
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kabinett
- Arbeitszimmer
- Veranda
- Abgang zum Erdgeschoss
- Dachbodentreppe zum Dachboden

### **Das Dachgeschoss besteht aus einem Dachbodenraum.**

### **Der Schuppen (ca. 49 m²) unterteilt sich in:**

- Schuppenraum als Werkstatt
- Abstellraum als Freizeitraum
- Aufgang zum Schuppendachboden

### **Bauchronologie:**

- 1955: Benützungsbewilligung Wohnhaus
- 1968: Benützungsbewilligung Dachgeschoss Ausbau
- 1989: Benützungsbewilligung Gaszentralheizung
- 2025: Bewilligung der gesamten Liegenschaft durch die Stadtgemeinde

### **Letzte Sanierungen:**

- 2001: Fenstertausch
- 2020: Neuer Warmwasserboiler

## **Vorteile für Kaufinteressent:innen:**

- Parkmöglichkeit Ihrer KFZ Fahrzeuge in der eigenen Einfahrt und Garage
- Freizeitraum für die kalte Jahreszeit im Keller
- Freizeitraum für die wärmere Jahreszeit im Schuppen
- Terrasse zur Entspannung im eigenen Garten
- Nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt
- Sehr gute Infrastruktur der Örtlichkeit
- Verbringen Sie auch schöne Momente in der Käsemacherwelt

## **Gebäudeinfrastruktur:**

Die Beheizung der Liegenschaft sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Gas-Zentralheizung. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Besichtigungen des Objekts können nach vorheriger Terminabsprache von Montag bis Freitag stattfinden.

*(keine Besichtigungen an Feiertagen und Wochenenden)*

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3130827?accessKey=6833>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden.

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap