

# **Attraktives Wohn- und Anlageobjekt mit zwei Einheiten in Ochsenburg**



**RE/MAX**

Zwei-Familienhaus

**Objektnummer: 1644\_3438**

**Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Mehrfamilienhaus          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3151 St. Georgen am Steinfelde   |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 235,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 282,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 98,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,50                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 310.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |
| 3.00 %                               |                                  |

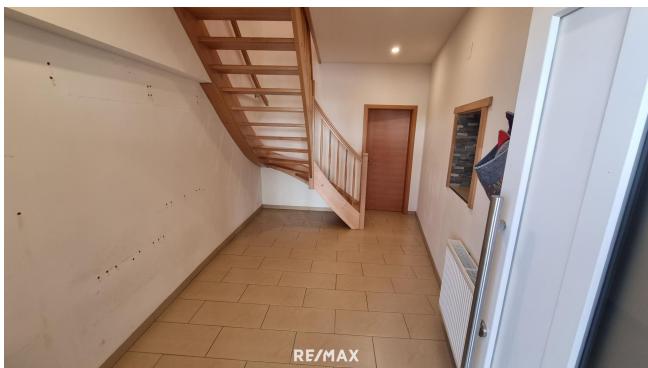
## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Ihrybauer**

RE/MAX Plus in St. Pölten  
Neugebäudeplatz 12  
3100 St. Pölten

H +43 664/380 67 94  
F +43 2742/23 100 - 9





Termin vereinbaren!

Jetzt **kostenlose Marktwerteinschätzung** auf  
**remax-plus.at**

RE/MAX











RE/MAX

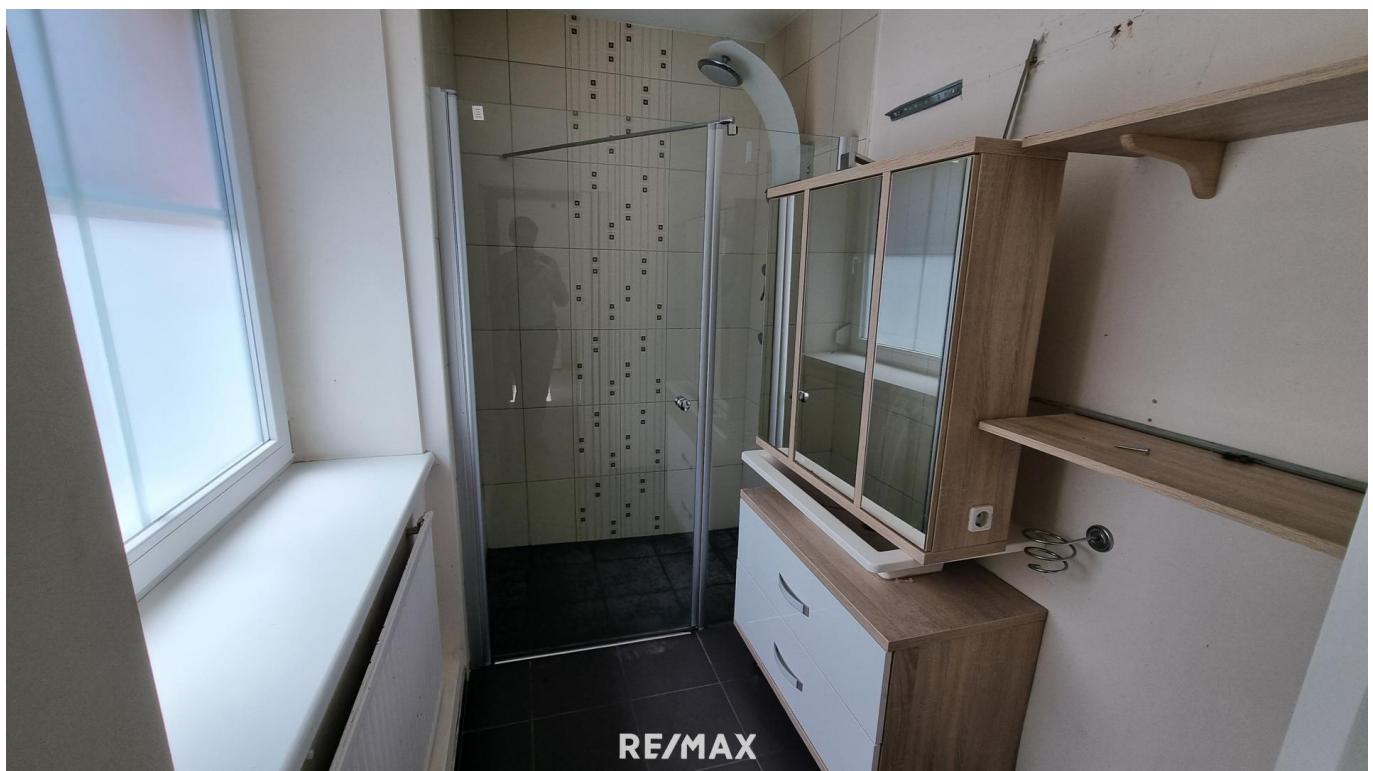


RE/MAX



RE/MAX

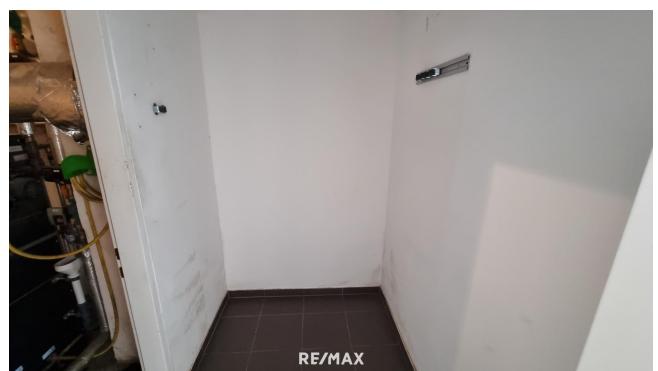




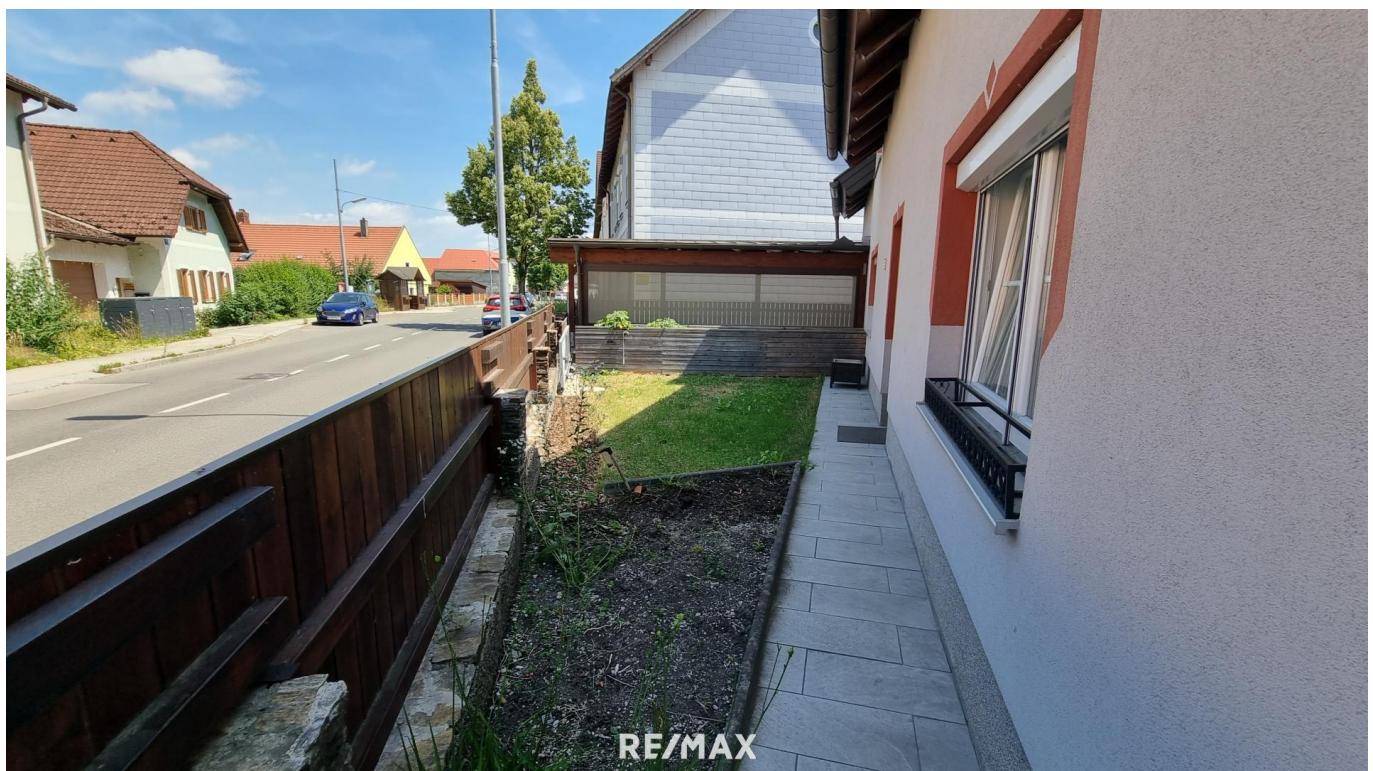
RE/MAX



RE/MAX



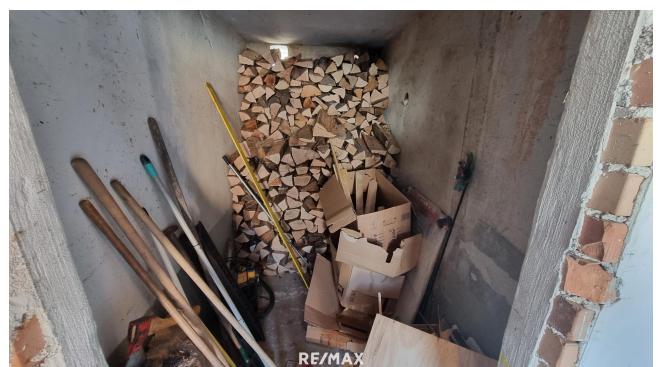
RE/MAX



RE/MAX



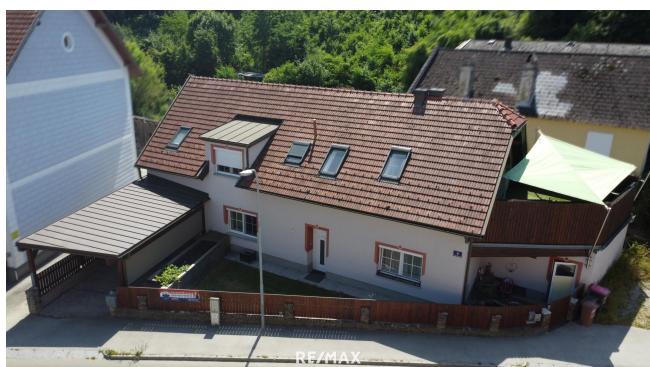
RE/MAX



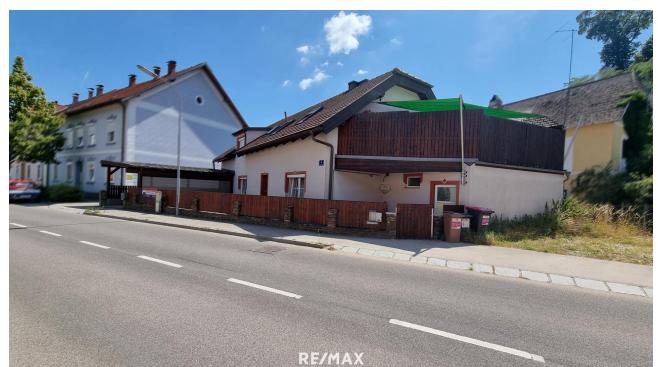
RE/MAX



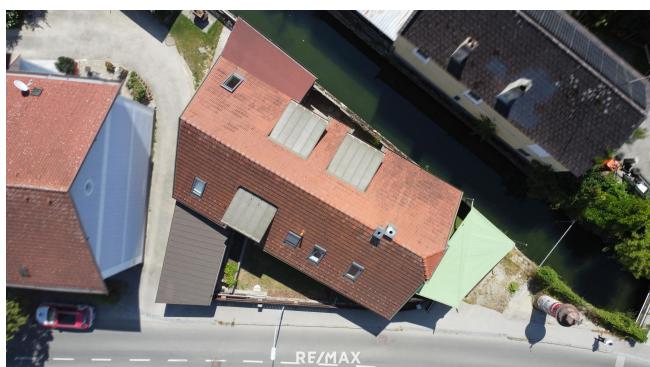
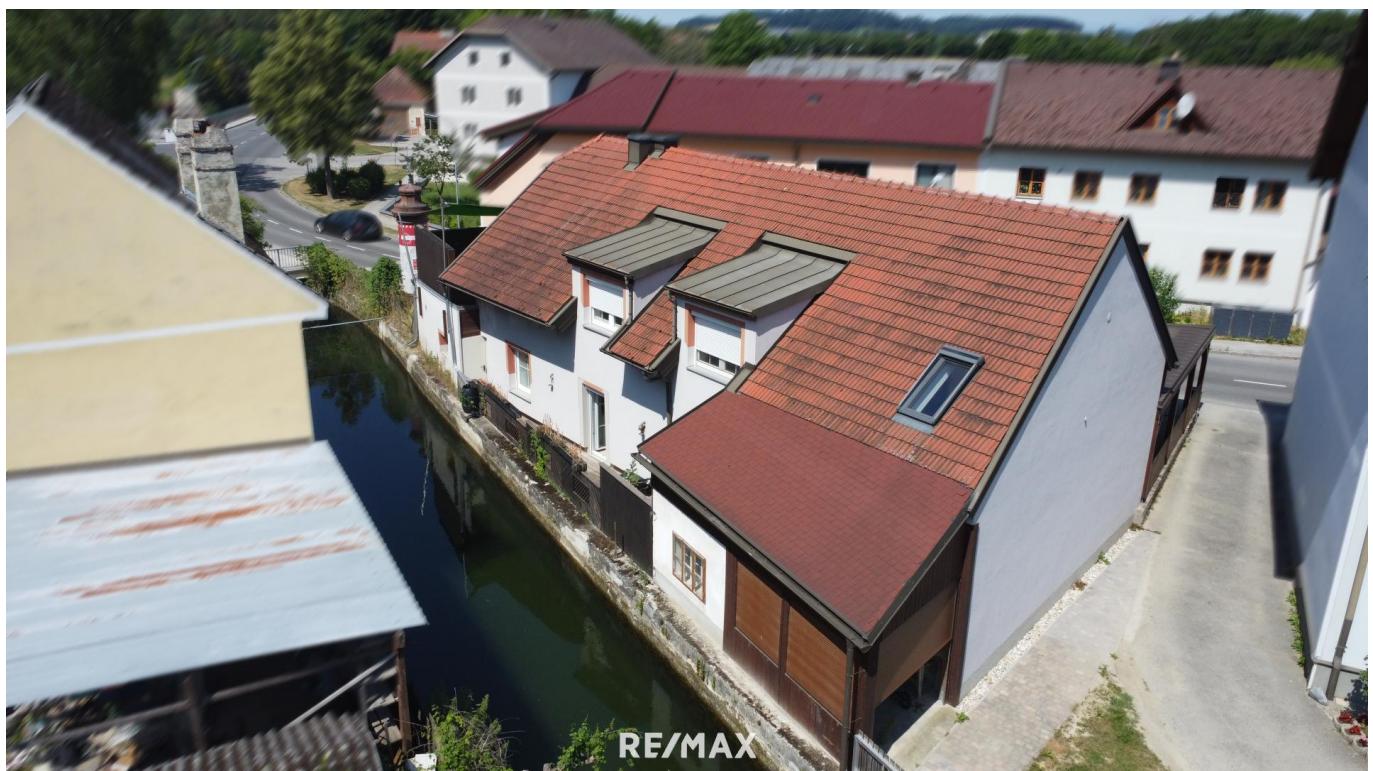
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



# Objektbeschreibung

**Jetzt entdecken: 360°-Rundgang durchs Objekt!**

[360°-Rundgang starten](#)

Dieses vielseitige Wohnhaus in 3151 Ochsenburg bietet Ihnen gleich zwei getrennte Wohneinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 283 m<sup>2</sup> – ideal für Anleger, die eine Immobilie mit attraktiver Vermietungsmöglichkeit suchen, oder für Familien, die Wohnen und Arbeiten oder mehrere Generationen unter einem Dach vereinen möchten.

Das Haus befindet sich auf einem Grundstück von ca. 325 m<sup>2</sup> und verfügt über zwei separate Eingänge, zwei Terrassen, zwei Bäder sowie zwei WCs – perfekte Voraussetzungen für eine flexible Nutzung und solide Rendite.

Raumaufteilung Erdgeschoss (Wohnung 1):

- Vorraum
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Kinderzimmer
- Esszimmer mit Küche und direktem Zugang zur Terrasse
- Badezimmer
- separates WC
- kleiner Gartenanteil

Raumaufteilung Obergeschoss (Wohnung 2):

- separater Eingang mit zusätzlichem Abstellraum im Stiegenaufgang
- vier Zimmer, flexibel nutzbar (Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer)
- großzügiger Wohn-/Bürobereich mit Zugang zur Terrasse
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates WC

Weitere Ausstattung:

- zusätzlicher Abstellraum, Heizraum und Holzlager im hinteren Teil des Hauses
- Beheizung über Holz-Zentralheizung
- zwei Terrassen für entspannte Stunden im Freien

Lage:

Das Objekt liegt in ruhiger Lage von Ochsenburg, einem Ortsteil von St. Pölten. Die Umgebung bietet ländliches Flair, ist aber dennoch hervorragend an das Stadtzentrum und wichtige Verkehrswege angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Einrichtungen erreichen Sie in wenigen Minuten.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ? Zwei getrennte Wohneinheiten – ideal zur Vermietung oder Mehrgenerationennutzung
- ? Flexible Nutzung: Eigenheim, Arbeiten & Wohnen oder Anlageobjekt
- ? Sofort verfügbar
- ? Ruhige Lage nahe St. Pölten

Dieses Haus vereint Wohnen und Investment in perfekter Form.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 98.2  
ebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse He C  
izwärmeb  
edarf:  
Faktor Ge 1.5  
samtenerg  
ieeffizienz:  
Klasse C  
Faktor Ge  
samtenerg  
ieeffizienz:

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung:

Alexandra Ihrybauer  
RE/Max Plus Immobilienservice GmbH  
0650/2712221

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird.  
Sie finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "[www.remax.at](http://www.remax.at)", und neue Objekte sehen Sie FRÜHER!