

Einfamilienhaus mit Garten in Spratzern



Luftbild Garten

Objektnummer: 1644_3445

Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	120,70 m²
Nutzfläche:	184,73 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	64,03 m²
Heizwärmebedarf:	G 273,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,13
Kaufpreis:	295.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Ihrybauer

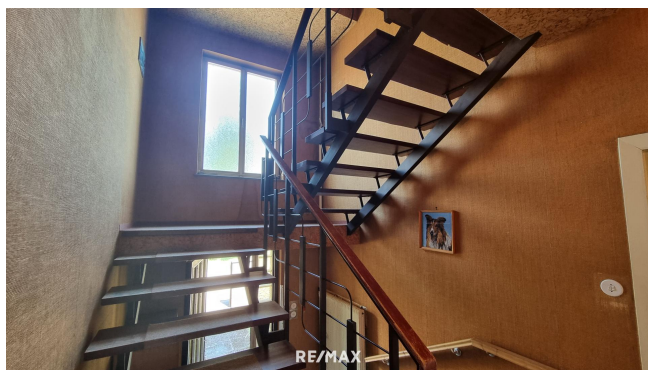
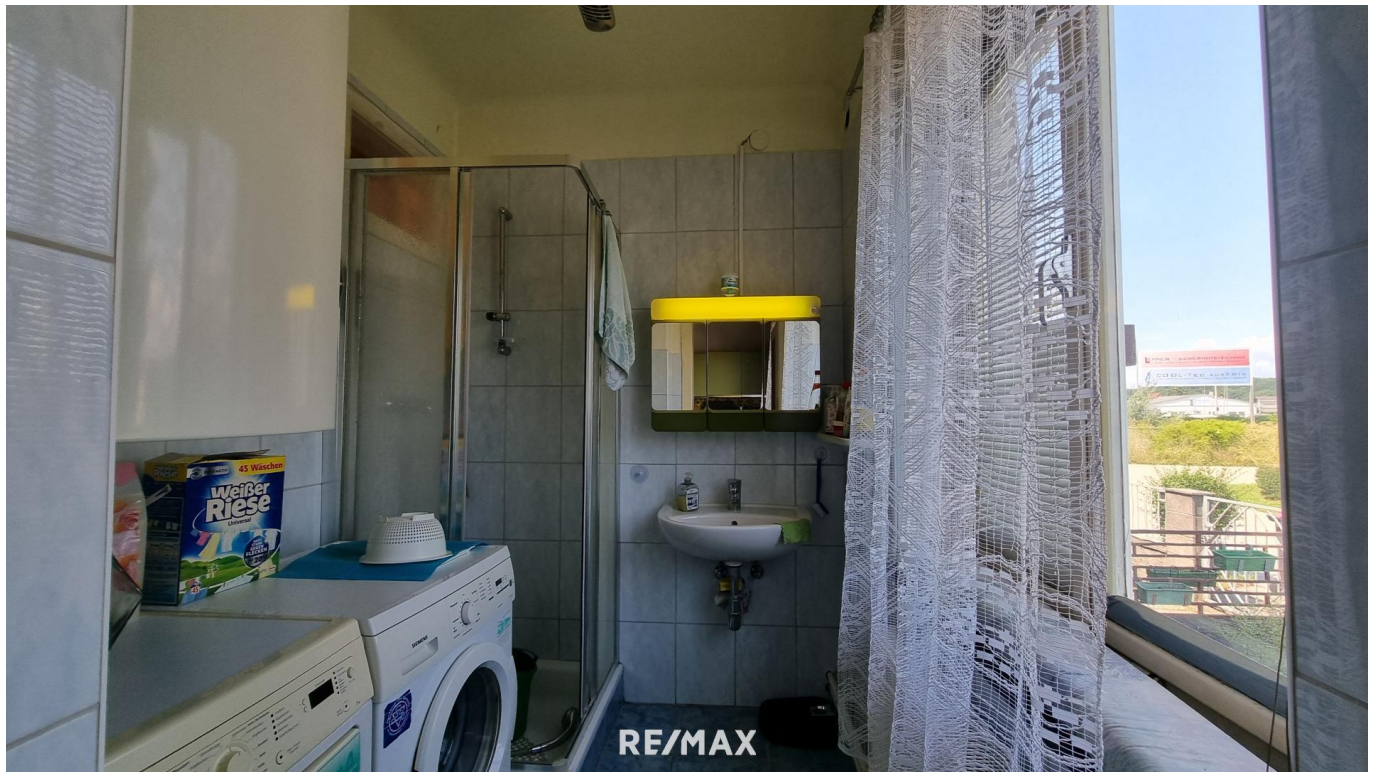
RE/MAX Plus in St. Pölten
Neugebäudeplatz 12
3100 St. Pölten

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



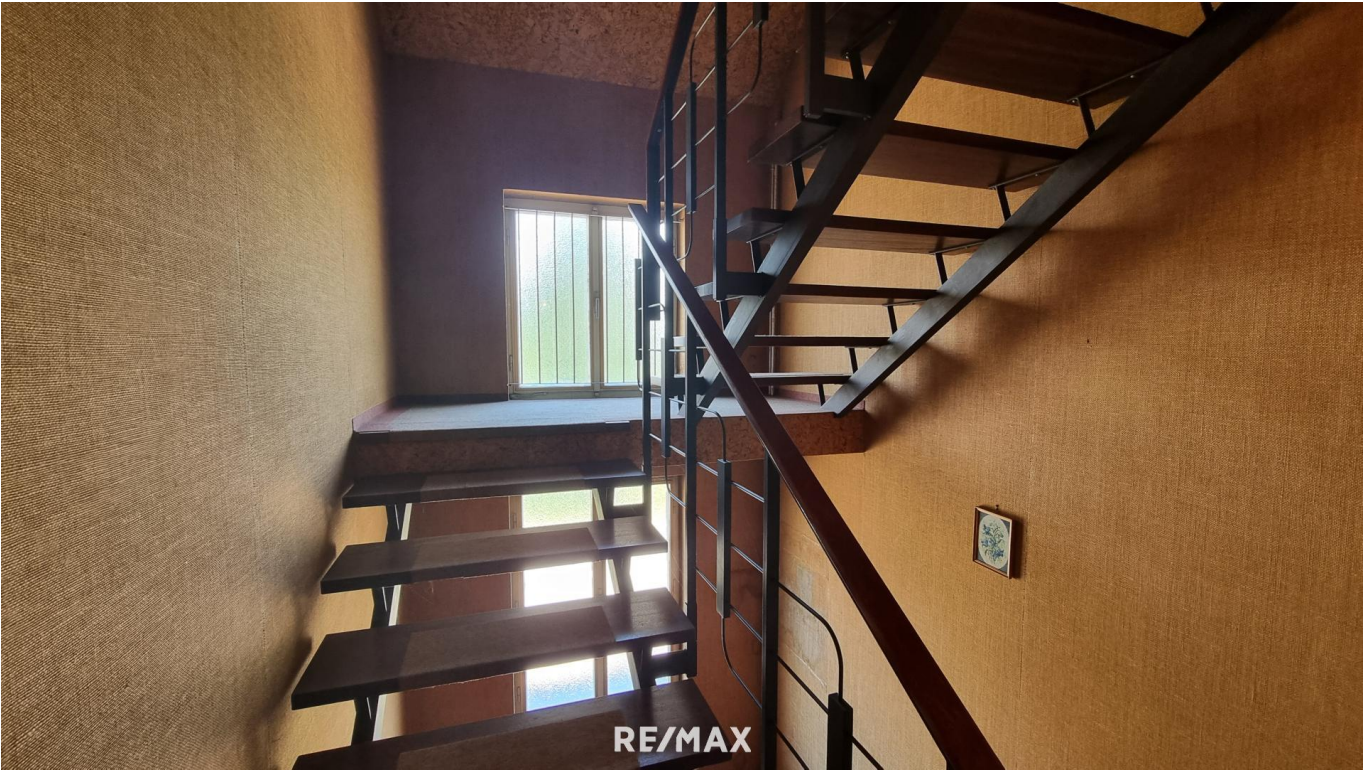


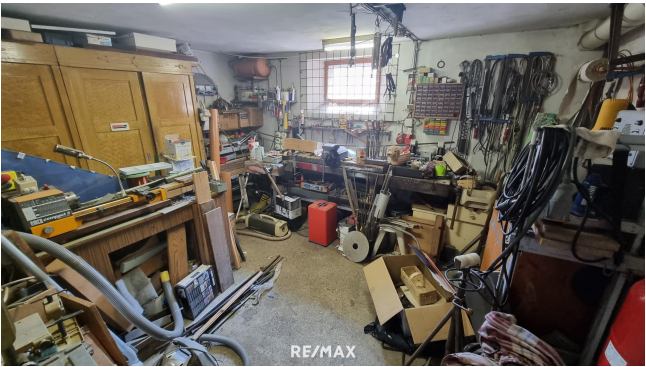








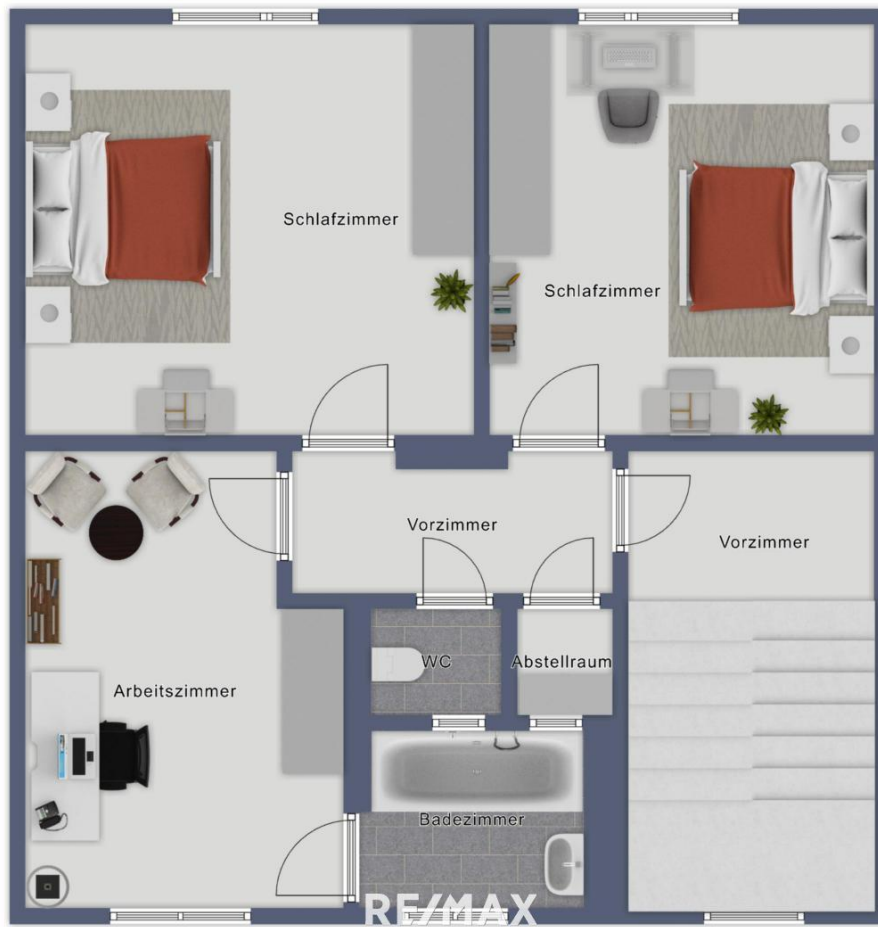












Objektbeschreibung

Jetzt entdecken: 360°-Rundgang durchs Objekt!

[360°-Rundgang starten](#)

Einfamilienhaus mit Garten in Spratzern

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus auf einem ca. 630 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von rund 121 m² bietet diese Immobilie ausreichend Raum für Familien, Paare oder auch Mehrgenerationenhaushalte. Das Haus verteilt sich auf zwei Etagen. Eine vorhandene Garage ergänzt das attraktive Gesamtangebot.

Das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss sind durch zentrale Flure erschlossen, die Zugang zu sämtlichen Räumen ermöglichen.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer, ideal als Wohn- und Esszimmer nutzbar, eine Küche, ein Badezimmer, ein separates WC ein kleiner Abstellraum.

Im Obergeschoss setzt sich die Raumaufteilung analog fort, zwei weitere Zimmer, vielseitig verwendbar z. B. als Kinder-, Gäste-, Schlaf oder Arbeitszimmer. Ein zweites Badezimmer, ein separates WC und eine zusätzlicher Abstellraum.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Der ca. 64 m² große Keller bietet viel Stauraum und zusätzliche Nutzfläche, beispielsweise für eine Werkstatt, einen Hobbyraum oder Waschküche und Vorräte.

Das großzügige Grundstück mit rund 630 m² bietet viel Platz zur freien Entfaltung – ob zum Gärtnern, Spielen oder Entspannen. Eine Garage ist vorhanden und bietet zusätzlichen Komfort beim Parken.

Das Haus wird über eine zentrale Gas-Zentralheizung beheizt, die für wohlige Wärme sorgt.

Spratzern liegt im Süden von St. Pölten und ist vollständig in das Stadtgebiet integriert. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut: Durchzogen von wichtigen Verkehrsachsen wie der Mariazeller Bundesstraße B20, der Pielachtal B39 sowie der Leobersdorfer Bahn, verfügt Spratzern über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und zahlreiche Nahversorger, Betriebe und Schulen direkt vor Ort Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 273.9
darf: kWh/(m²a)
Klasse HeizwäG
rmebedarf:
Faktor Gesam 4.13
tenergieeffizie
nz:
Klasse Faktor G

Gesamtenergi
effizienz:

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", und neue Objekte sehen Sie
FRÜHER!