

## Einfamilienhaus mit Garten in Spratzern



Luftbild Garten

**Objektnummer: 1644\_3445**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	120,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	184,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	64,03 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 273,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,13
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

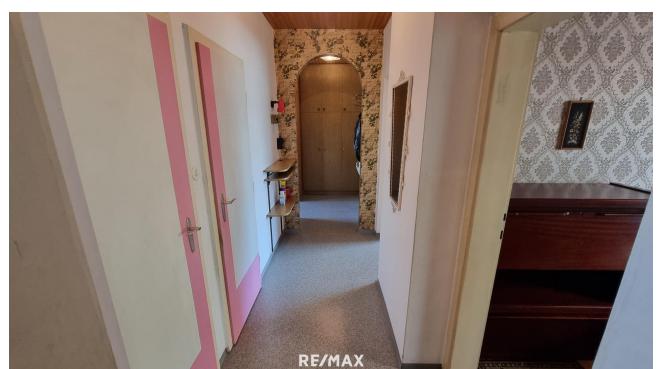
## Ihr Ansprechpartner

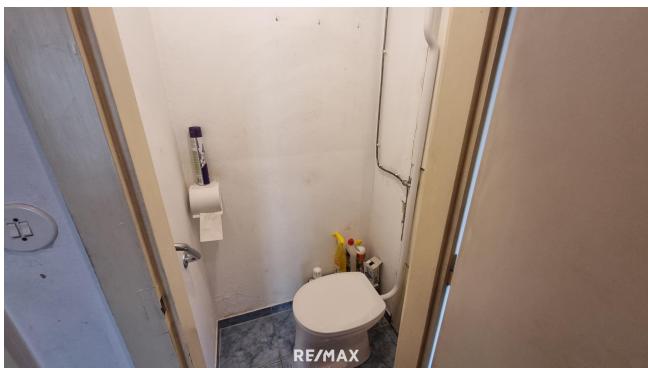


**Alexandra Ihrybauer**

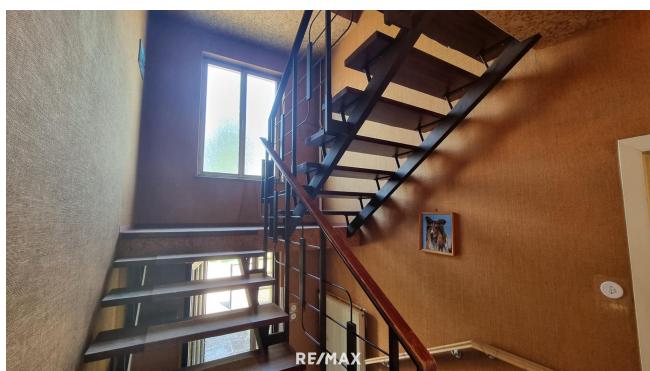
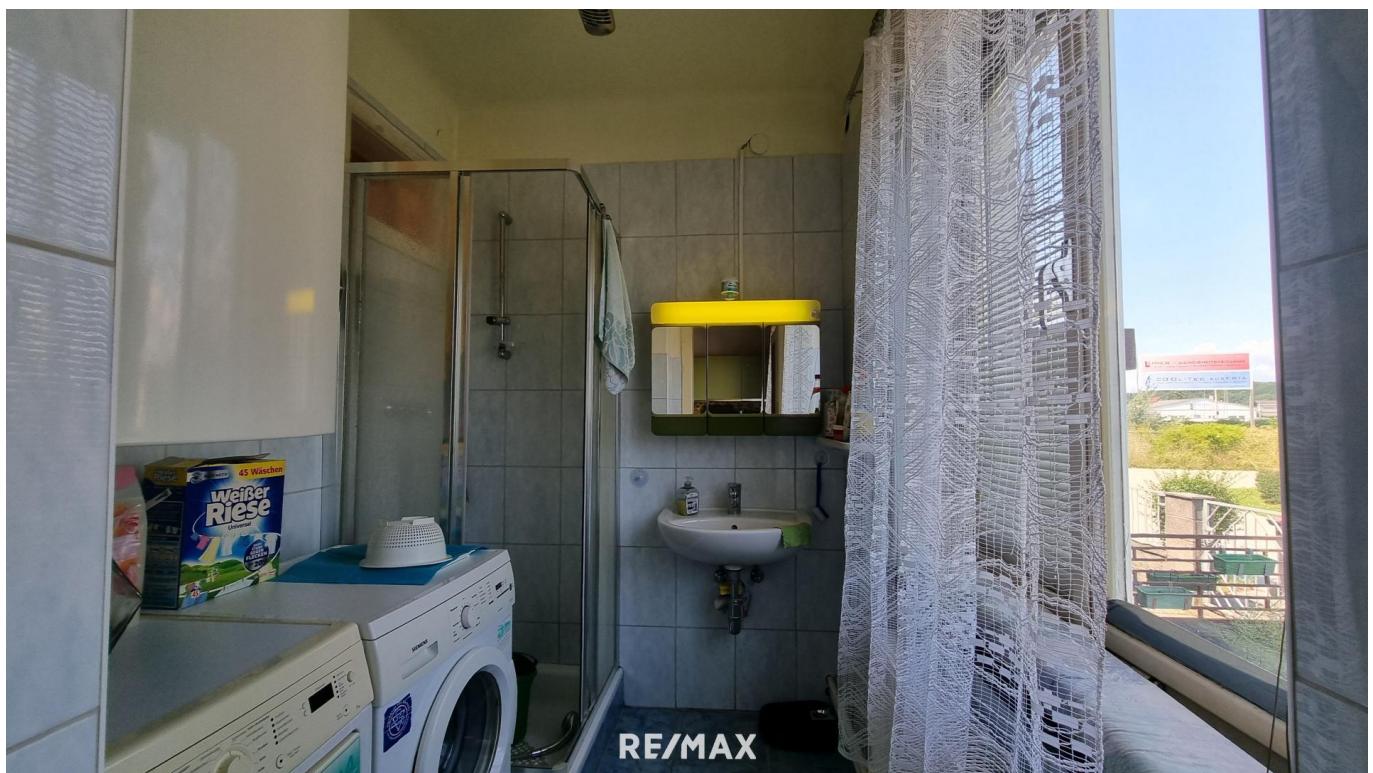
RE/MAX Plus in St. Pölten  
Neugebäudeplatz 12  
3100 St. Pölten

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













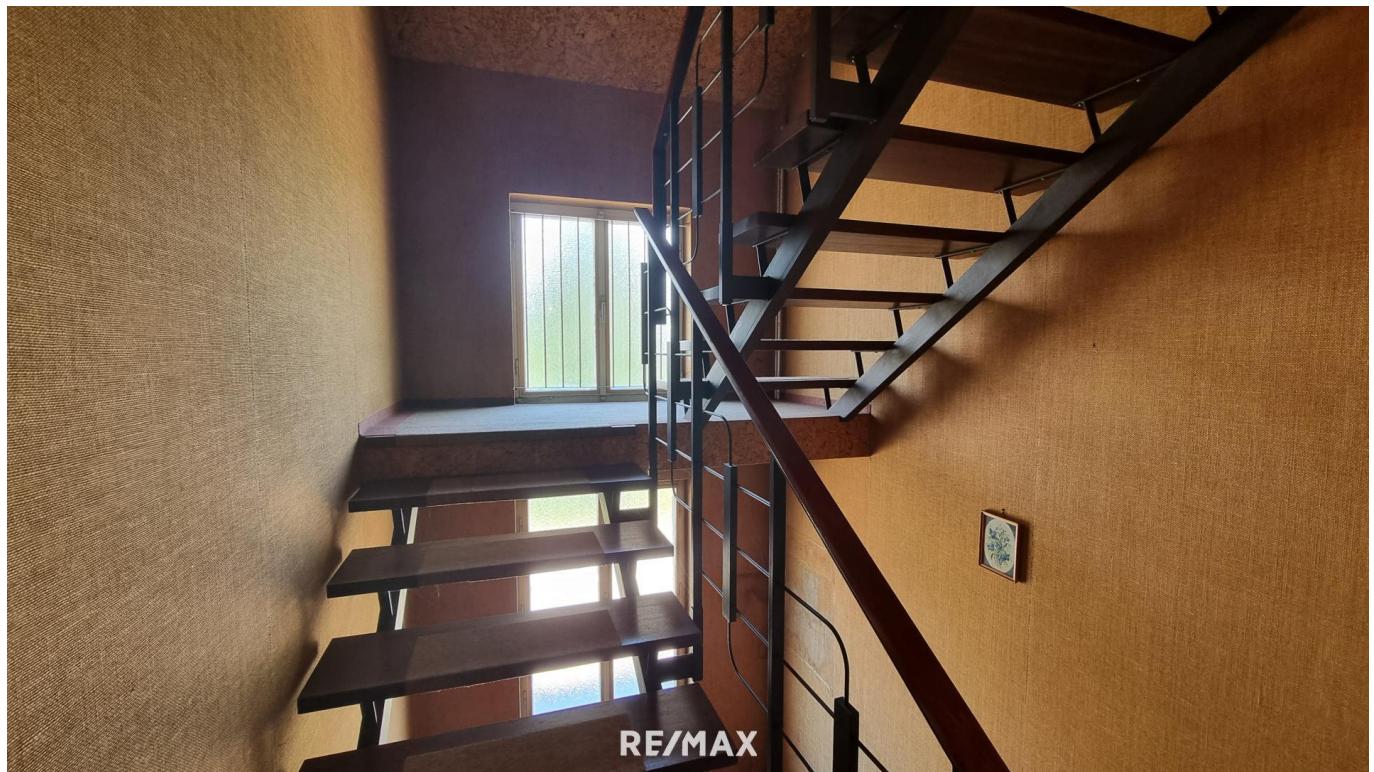
RE/MAX

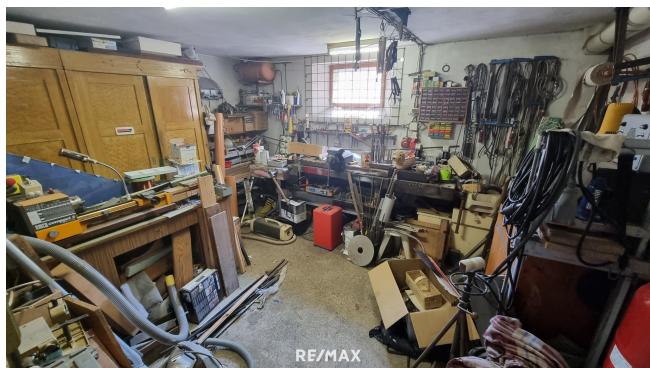


RE/MAX

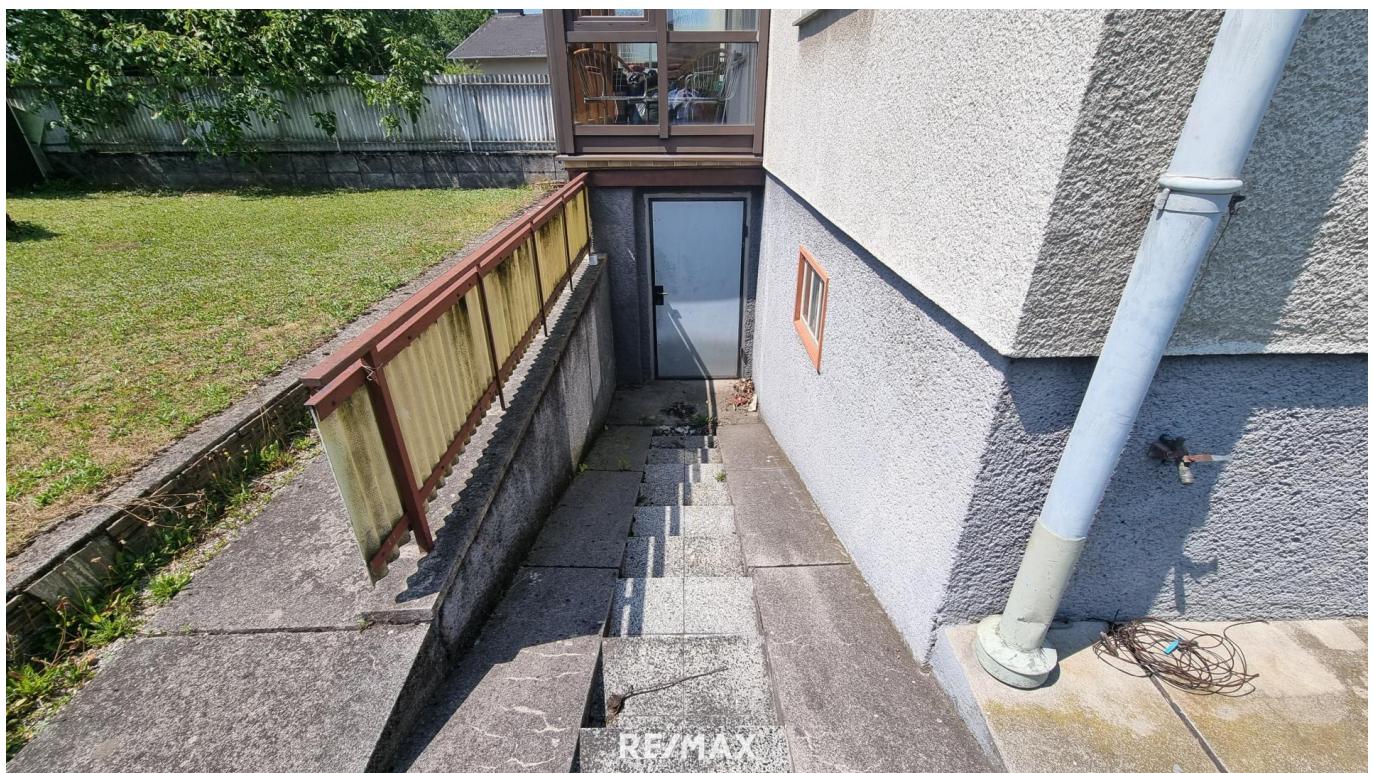


RE/MAX

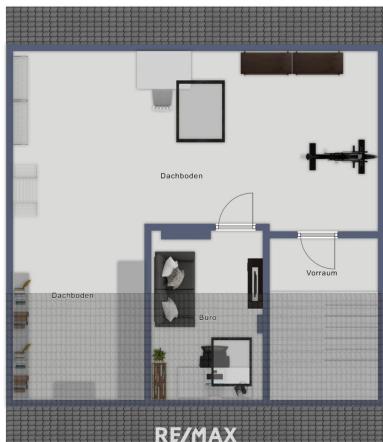
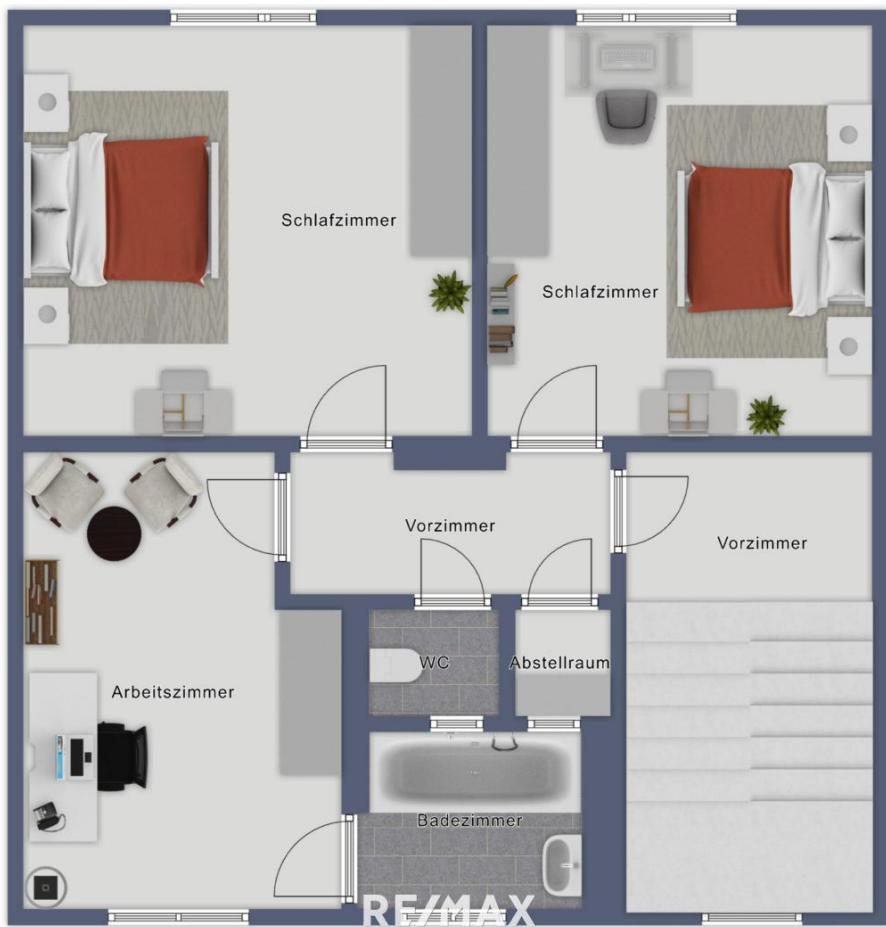












# Objektbeschreibung

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

[360°-Rundgang starten](#)

Einfamilienhaus mit Garten in Spratzern

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus auf einem ca. 630 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von rund 121 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Keller bietet viel Stauraum und zusätzliche Nutzfläche, beispielsweise für eine Werkstatt, einen Hobbyraum oder Waschküche und Vorräte.

Das großzügige Grundstück mit rund 630 m<sup>2</sup> 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 OrtAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 273.9

darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse HeizwäG

rmebedarf:

Faktor Gesam 4.13

tenergieeffizie

nz:

Klasse Faktor G

Gesamtenergi  
eefizienz:

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!