

Hochwertiges Wohn- und Firmengebäude mit Poolanlage



Objektnummer: 960/67106

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3353 Seitenstetten
Baujahr:	1991
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	328,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	8
Garten:	862,00 m ²
Keller:	108,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 104,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	629.000,00 €
Provisionsangabe:	

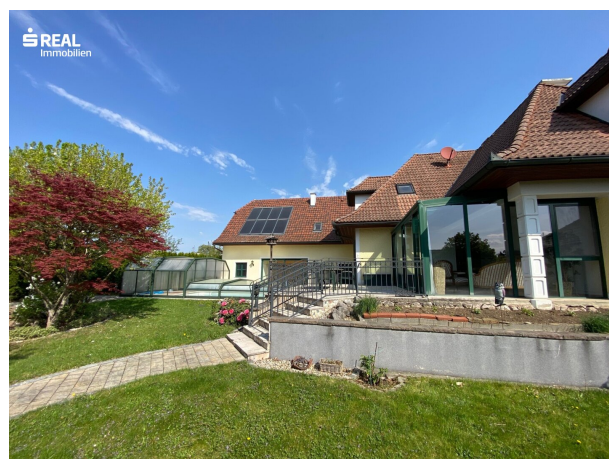
3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



Ing. Andres SCHATZ

s REAL - Haag
Höllriglstraße 13
3350 Haag, Niederösterreich











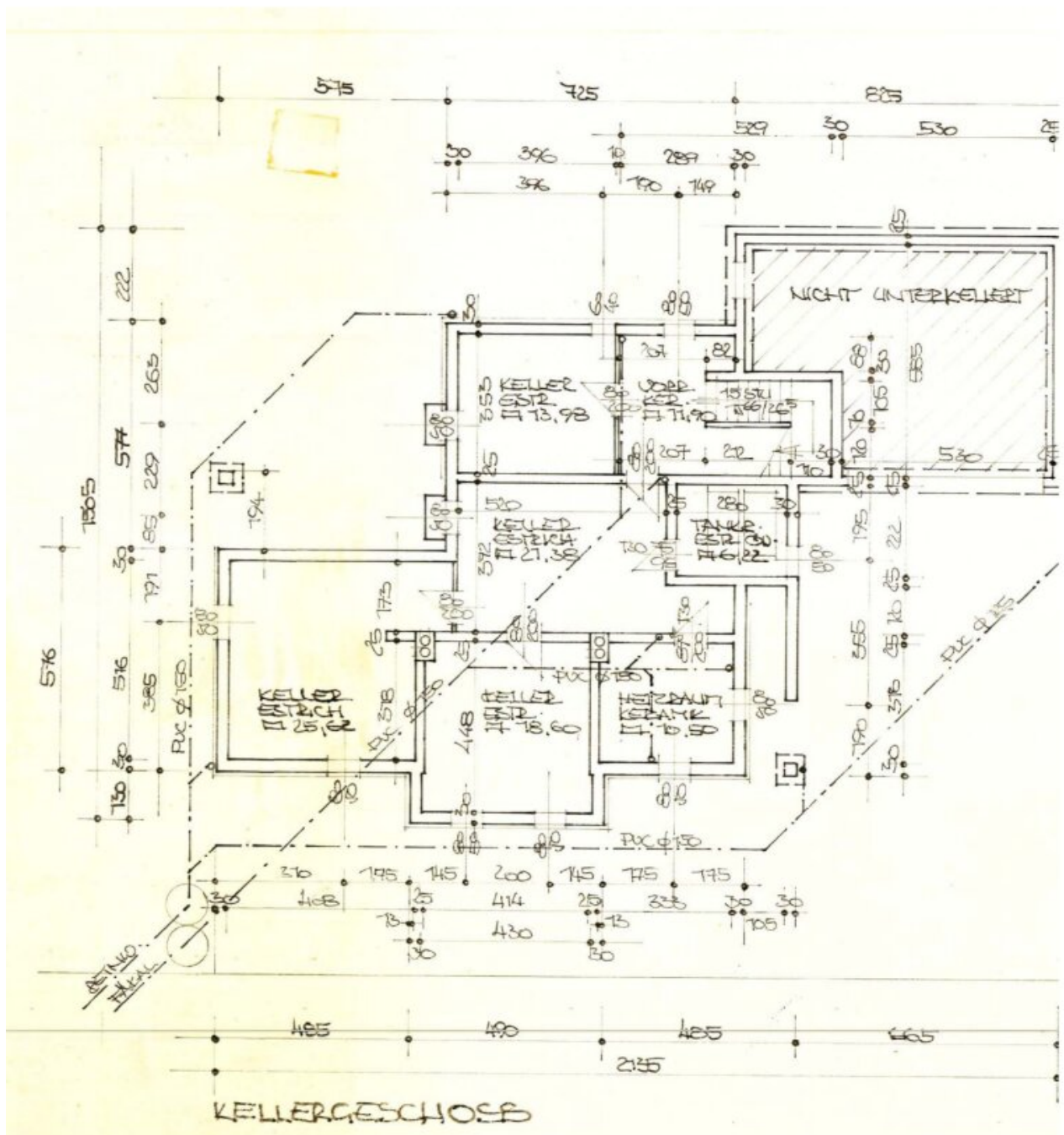


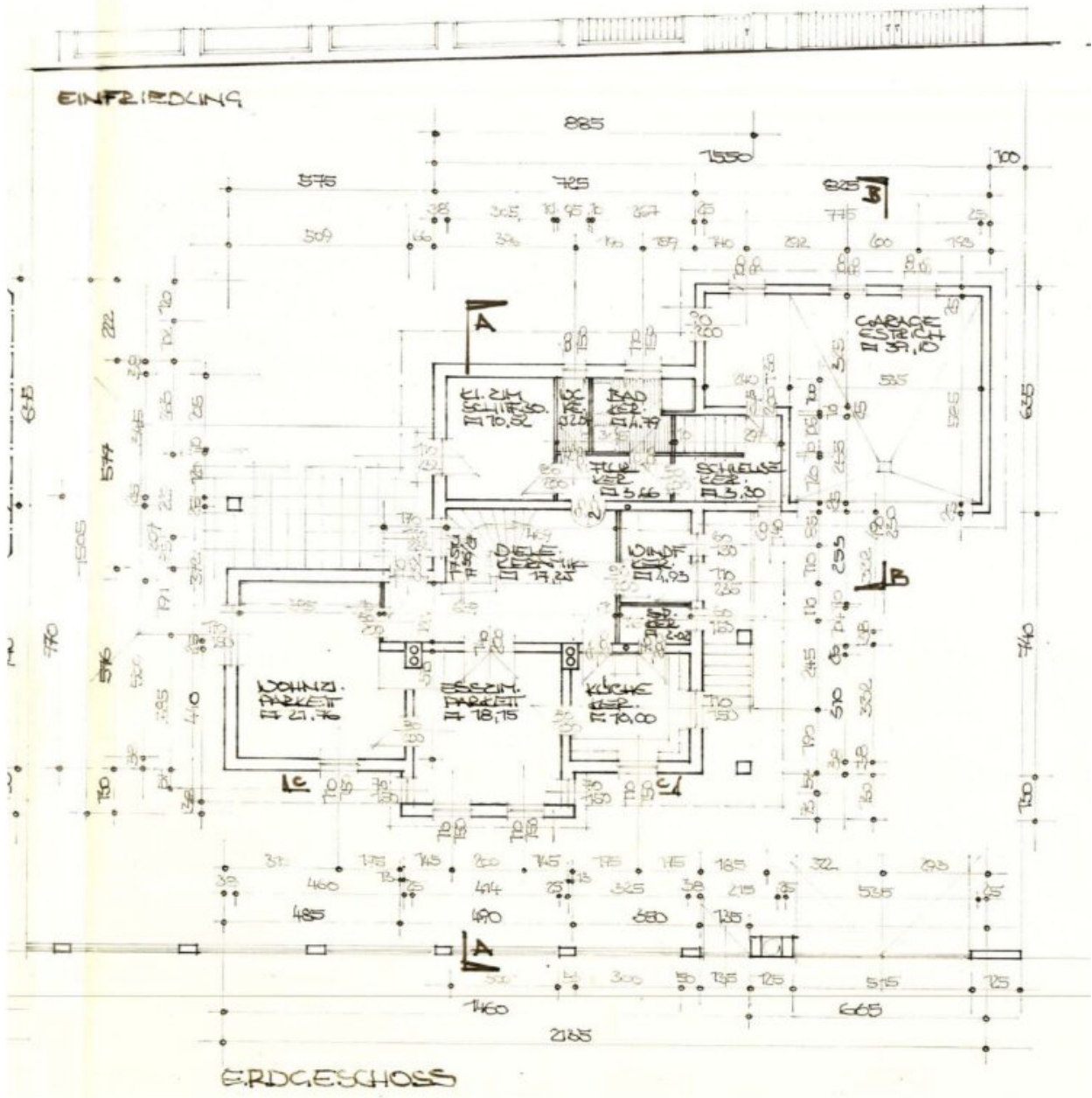


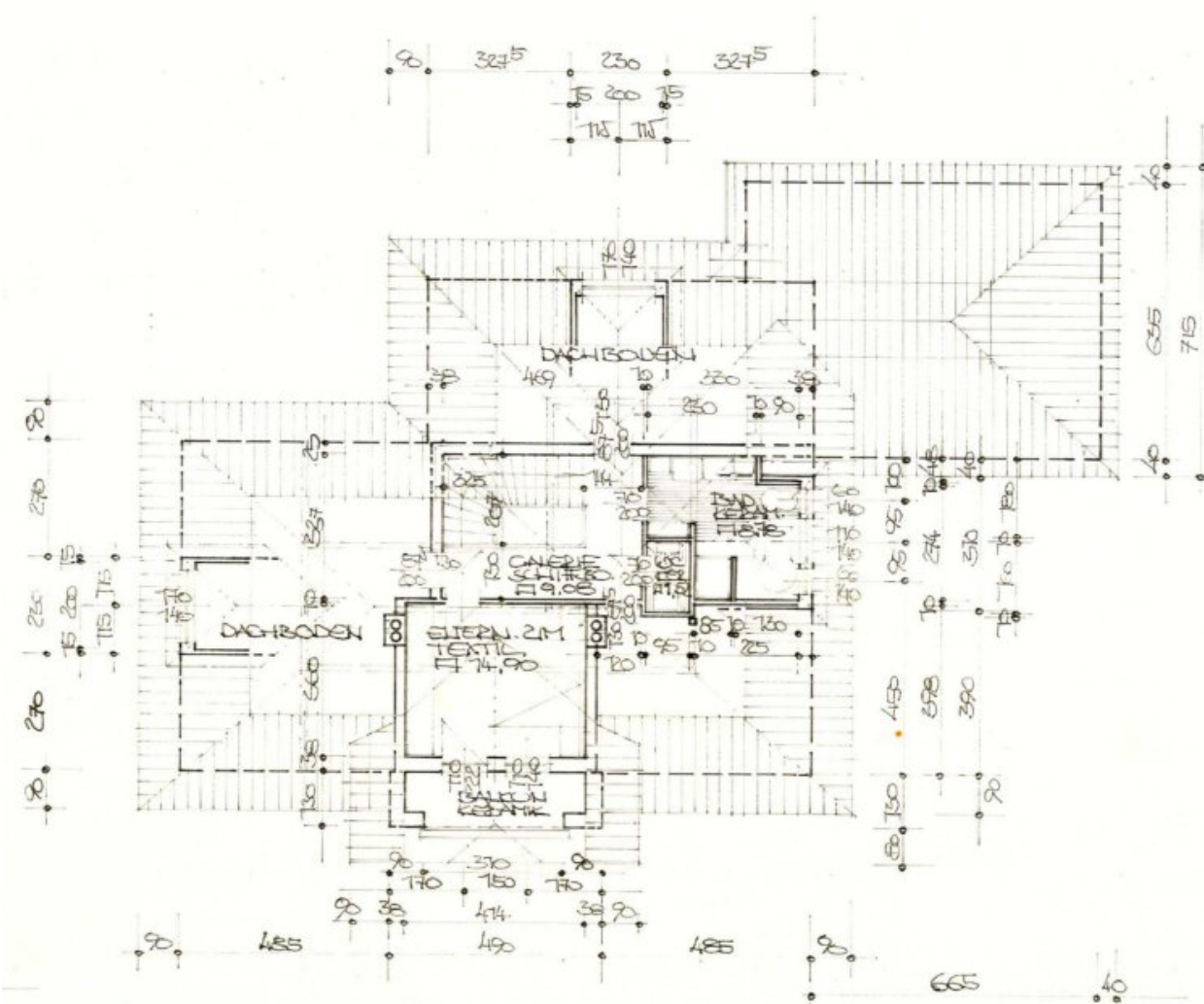








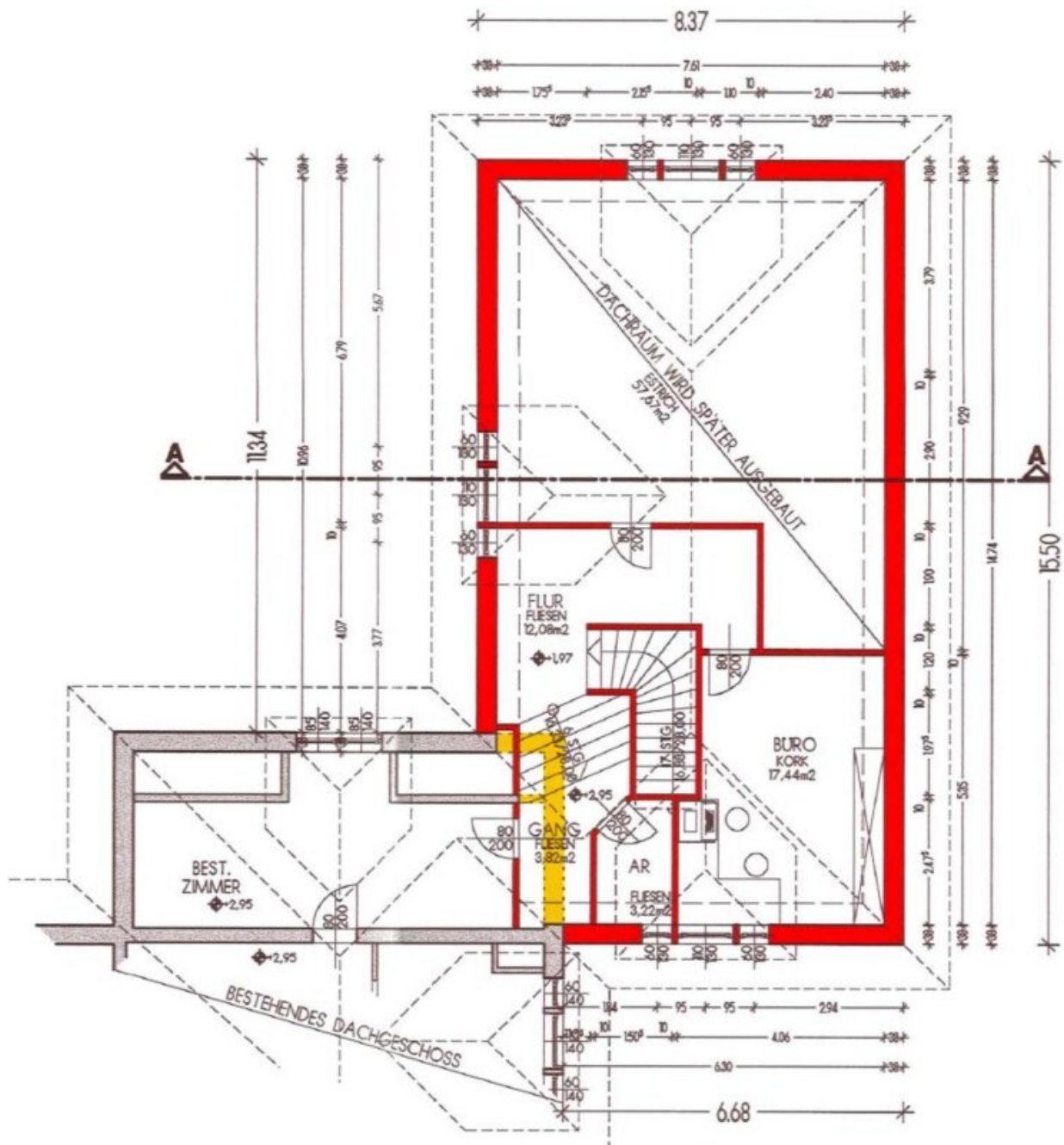




DACHGESCHOSS



GRUNDRISS EG



GRUNDRISS DG



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 03.05.2022



Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft mit Blick auf den Sonntagberg befindet sich in der Kanseringsiedlung, einer Sackgasse am Ortsrand der Marktgemeinde Seitenstetten. Das Besondere an diesem einzigartigen Wohnhaus ist die gute Wohnlage und das große Platzangebot, das viele Möglichkeiten bietet. Hervorzuheben ist, dass sich hier Wohnen und Arbeiten unter einem Dach sehr gut vereinbaren lässt.

Auf einer Grundfläche von 1.225 m² wurde 1991 dieses großzügige Wohnhaus in Ziegelmassivbauweise gebaut. 2007 wurde ein Zubau mit eigenem Hauseingang errichtet welcher als Büro und Besprechungsraum genutzt wird (95 m²). Ein Umbau für eine separate Wohnung ist jederzeit möglich, es sind sämtliche Anschlüsse vorhanden.

Raumaufteilung:

Keller - ca. 108 m²:

- Wellness-, Fitness- und Saunabereich (beheizt)
- großer Kellervorraum
- Abstellraum
- Stiegenraum
- Tankraum
- Heizraum
- Holzlagerraum

Erdgeschoss - ca. 143 m²:

- Windfang
- Diele
- Küche
- Speis
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Wintergarten (beheizt)
- Arbeitszimmer
- Flur
- WC
- Bad
- Flur
- Partyraum (beheizt)

Dachgeschoss - ca. 90 m²:

- Galerie

- Schlafzimmer
- Ankleidezimmer
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Bad
- WC

Zubau - Büro und Besprechungsraum - ca. 95 m²:

- Flur
- Seminarraum
- Teeküche
- Büro WC

Details:

- **2 Garagen** mit Sektionaltoren und Funkfernbedienungen ausgestattet, stehen für insgesamt 5 PKWs zur Verfügung (ca. 98 m²).
- **Parkplätze** - der große Garagen- und Hausvorplatz bietet ausreichend Platz für 5-8 PKWs. Der Vorplatz ist mit einem schmiedeiseren Gartentor absperrbar.
- **Poolanlage mit Salzwassertechnik** - 8 x 3,6 m großes beleuchtbares Becken mit Solartechnik beheizbar. Großzügige begehbare Alu-Schiebeabdeckung. Die Pooltechnik befindet sich ebenerdig in einem eigenen Raum im Haus.
- **2 Terrassen** - Wintergartenterrasse mit ca. 24 m² mit Natursteinpflasterung und Abgang in den Garten. Poolterrasse mit ca. 75 m² mit Natursteinpflasterung und Zugang in den Partyraum und Garten.
- **Garten** - vollkommen eingefriedet, eben und sonnig mit Altbaumbestand und Blumenbeetgestaltung mit Natursteinen.
- **Inventar** - alle Einbaumöbel, Kücheneinrichtung mit Elektrogeräte, Ess- und Wohnzimmereinrichtung, 2 Badezimmerausstattungen.
- **Kachelofen** - im Esszimmer (beheizbar vom Tischherd in der Küche und der Diele).
- **Eigener Brunnen** - 20 m tief mit 25 cm Bohrung (öffentliche Wasserleitung befindet sich im Haus, weil kein Bedarf ist wurde noch nicht angeschlossen).
- **Glasfaserleitung** - befindet sich schon im Haus, ist jedoch noch nicht angeschlossen.

Infrastruktur:

Einrichtungen wie Kindergarten, Volksschule, Neue NÖ Mittelschule und Gymnasium sind in Seitenstetten vorhanden, ebenso Ärzte, Lebensmittelgeschäfte, Banken Apotheke, Friseur und Bekleidungsgeschäfte.

Die Marktgemeinde Seitenstetten ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Eine Busstation ist ca. 400 m vom Haus entfernt. Der Bahnhof befindet sich in St. Peter in der Au und ist ca. 3 km entfernt.

Autobahnauffahrt A1 in Oed in ca. 13 km.

Seitenstetten liegt im Herzen des Mostviertels und bietet zahlreiche Wander- und Fahrradrouten. Sehenswürdigkeiten: Stift Seitenstetten und der Tierpark Stadt Haag.