

## Sensationeller Preis!! Modernisiertes Stadthaus im Stadtzentrum



**Objektnummer: 960/67045**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3812 Groß-Siegharts
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	54,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 376,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,41
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zottl**

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1  
3910 Zwettl















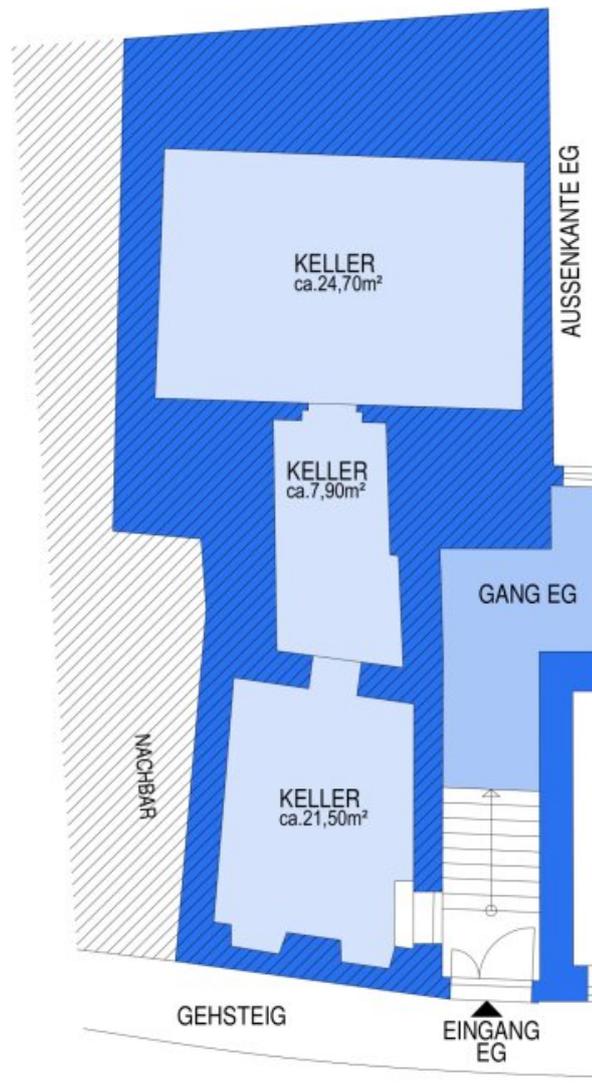




**ERDGESCHOSS** vereinfachte planliche Darstellung.



**OBERGESCHOSS** vereinfachte planliche Darstellung.



## ERDKELLER

vereinfachte planliche Darstellung.

## Objektbeschreibung

Tauchen Sie ein in ein neues Leben im Herzen vom Waldviertel. Das ehemalige Stadtamtsgebäude wurde immer wieder umgebaut und saniert. Das modernisierte Stadthaus in 3812 Groß-Siegharts ist ein perfektes Zuhause für Sie und Ihre Familie, ebenso ist es geschaffen für einen Betrieb, Kanzlei oder Ordination.

Mit einer Grundfläche von 358 m<sup>2</sup> und 6 Zimmern lässt es sich sehr komfortabel und gemütlich wohnen oder arbeiten.

Zum heutigen Zeitpunkt umfasst die Liegenschaft das geschichtsträchtige Hauptgebäude, eine Garage mit rd. 17,40 m<sup>2</sup>, einem Nebengebäude (Schuppen rd. 12 m<sup>2</sup>) und den umschlossenen Garten mit rd. 90 m<sup>2</sup> sowie eine Terrasse mit rd. 5,50 m<sup>2</sup>.

Das einzigartige Haus teilt sich auf in Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss (die Räume haben eine beeindruckende Höhe von rd. vier Meter) und ausbaufähigem Dachboden.

**Keller rd. 54,10 m<sup>2</sup>:** drei Gewölbekellerräume

**Erdgeschoss rd. 143,70 m<sup>2</sup>:** drei Zimmer, Gang mit Ausgang zur Terrasse und Garten, Abstellraum, Technikraum/Waschküche mit Zugang zur Garage und dem ehemaligen, großzügigen Verkaufsraum

**Obergeschoss rd. 156 m<sup>2</sup>:** Gang mit Zugang zum Balkon, Abstell-Dachraum mit Zugang zum Balkon, WC, Badezimmer, Schlafzimmer mit begehbaren Schankraum, geräumiges Wohnzimmer, großer Büroraum, und der Wohn-Essküchenbereich.

**Die letzten, größeren abgeschlossenen Sanierungen von 2019 bis 2022:** komplette Fenster und Türen, alle Böden, elektrisches Garagentor, Gasetagenheizung mit den dazugehörigen Radiatoren, Stromkreis und Wasserinstallationen im Obergeschoss, Zwischendecken wurden eingezogen für eine bessere Heizleistung.

Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung (der Anschluss eines Zusatzofens ist im Wohnzimmer OG möglich), Wasser und Kanal sind an das öffentliche Netz angeschlossen. Ein Nutzbrunnen ist vorhanden aber nicht aktiv. Eine bestehende Glasfaseranbindung (Anbieter Kabelplus) rundet das Angebot ab.

In der Nähe des Hauses finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei. Alles ist nur wenige Minuten entfernt. Wien liegt rd. 112 km entfernt und die nächste Bahnverbindung befindet sich in Göpfritz an der Wild (rd. 8 km).

Das Stadthaus bietet Ihnen ein neues Zuhause mit einem unschlagbaren Preis-Leistungs-Verhältnis von 199.000,00 €. Seien Sie schnell und machen Sie dieses Haus

zu Ihrem neuen Zuhause!

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2992831?accessKey=65f8>

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

**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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.500m

Klinik <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <7.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap