

## **Ihr Traum vom Wohnen in Alleinlage im südlichen Waldviertel!**



Aussenansicht

**Objektnummer: 0001008449**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3644 Sankt Georgen          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1968                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 180,00 m²                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 265,00 m²                   |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 4.188,00 m²                 |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                           |
| <b>WC:</b>                           | 2                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                           |
| <b>Garten:</b>                       | 537,00 m²                   |
| <b>Keller:</b>                       | 60,00 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 99,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,62               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 339.000,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

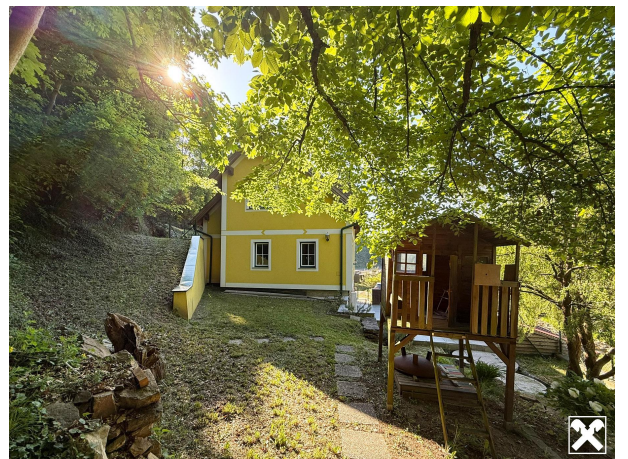
## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Lembacher**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

































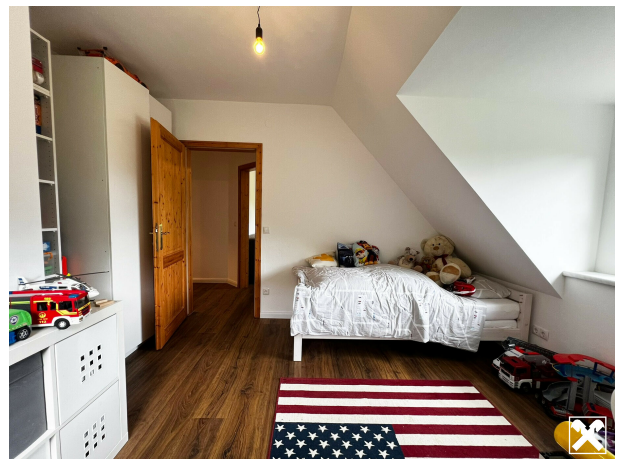
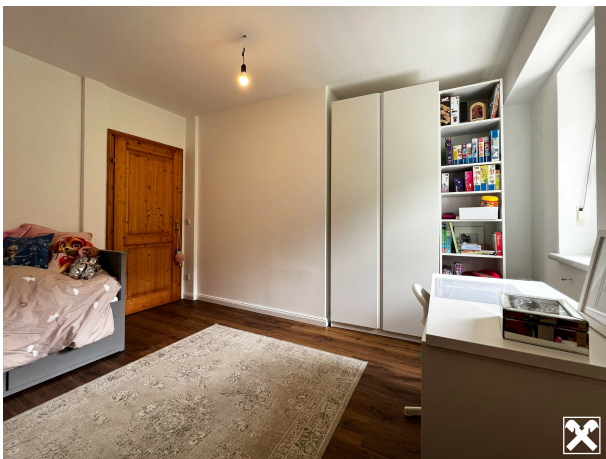












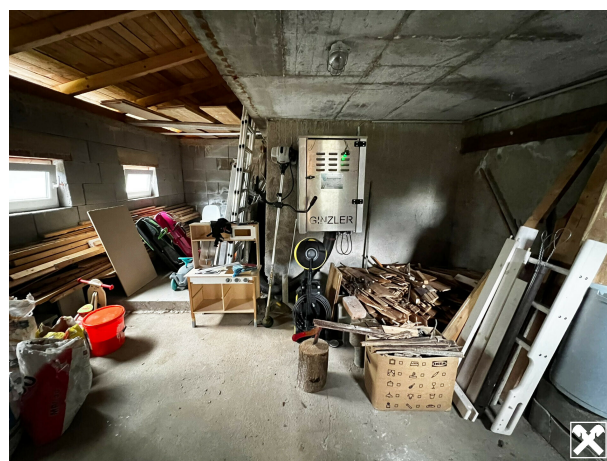




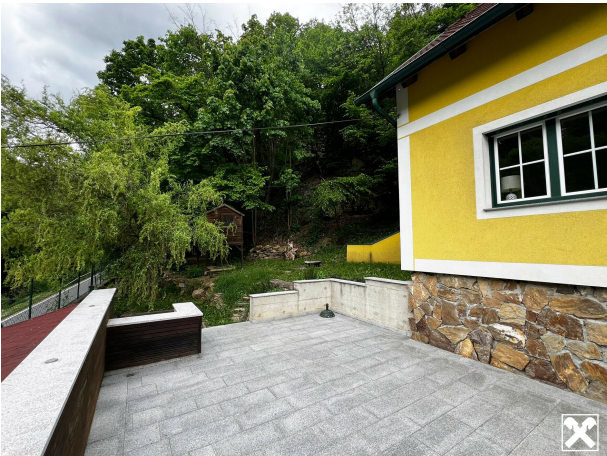








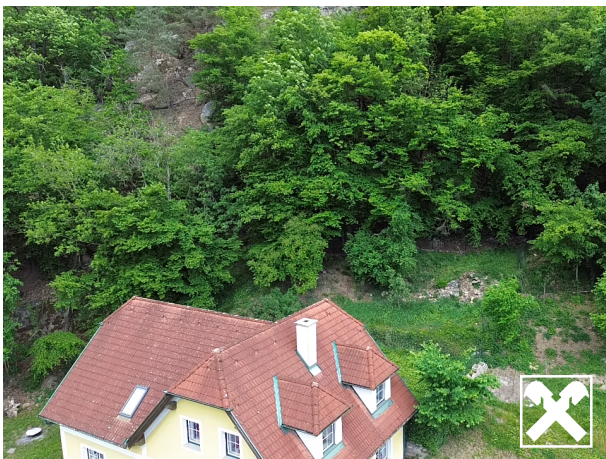








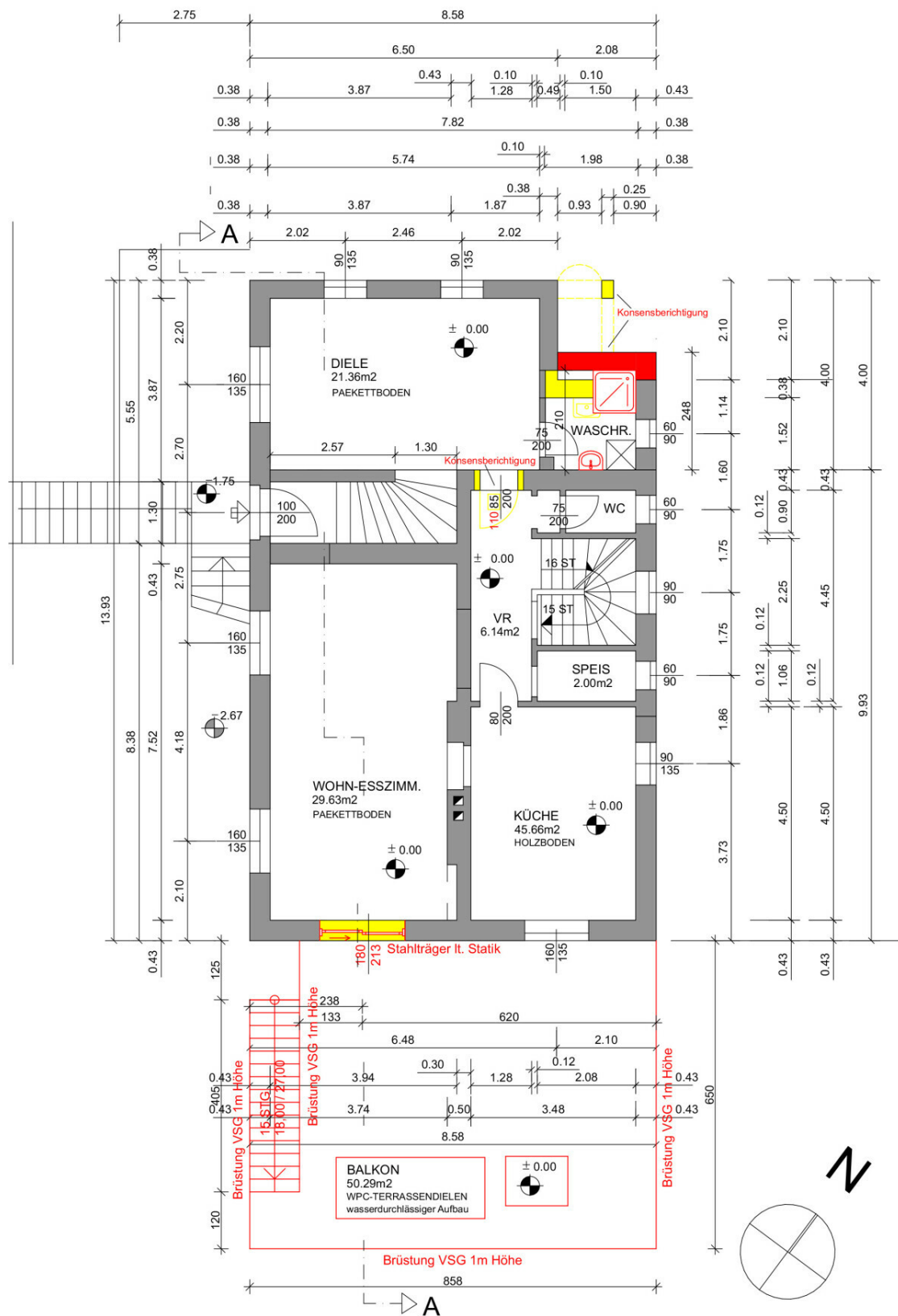






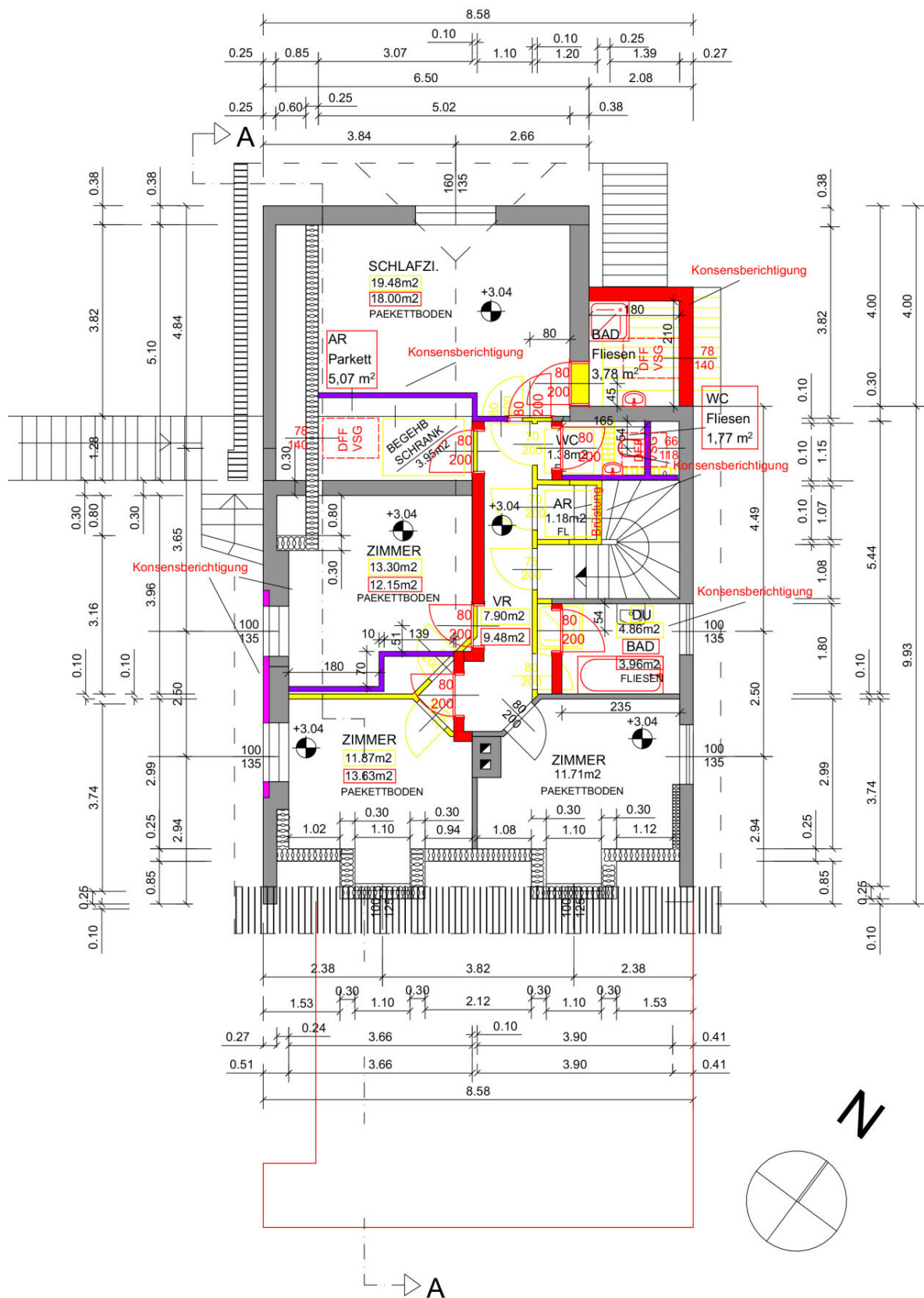






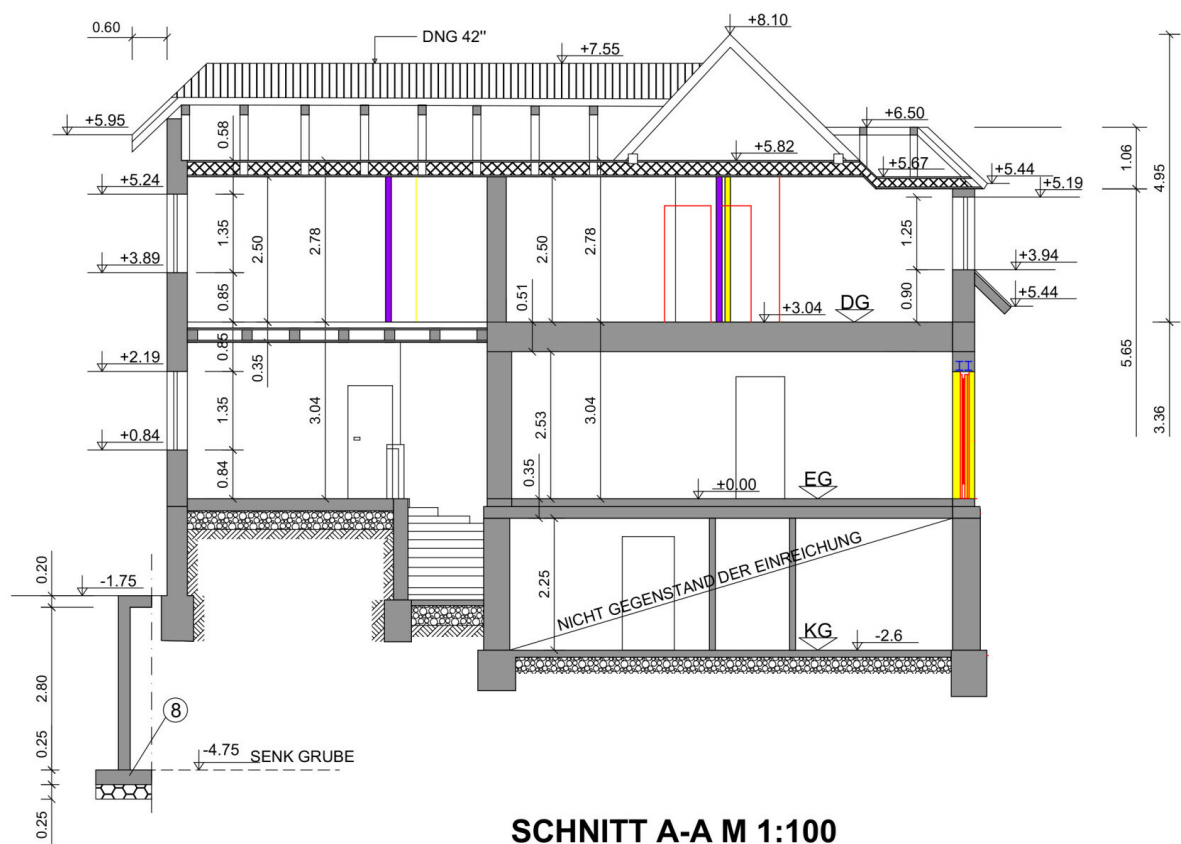
**ERDGESCHOSS M 1:100**





**DACHGESCHOSS M 1:100**







## Objektbeschreibung

Sie suchen ein großzügiges Zuhause in naturnaher Umgebung, möchten aber dennoch verkehrstechnisch gut angebunden sein? Dann könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein!

Dieses Anwesen vereint zahlreiche Vorzüge zu einem unwiderstehlichen Gesamtpaket:

- \* **viel Platz innen und außen dank rund 180 qm Wohnfläche** – ein weitläufiges Grundstück mit Garten, eigenem Wald und einem nahegelegenen Bach.
- \* **kürzlich komplett renoviert** – drei **neue** Badezimmer ermöglichen einen **sofortigen Einzug!**
- \* **modernisiert & bestens ausgestattet** – neue Fassade, hochwertige Fenster, ein solides Dach und eine eigene Wasseraufbereitungsanlage, gesamte Nutzfläche mehr als 250 qm!
- \* **vielseitige Nutzungsmöglichkeiten** – zahlreiche Räume für Wohnen, Arbeiten oder Hobbys.

Raumaufteilung:

? **Erdgeschoss:** Großzügiges Foyer, neues Badezimmer, separate Toilette, Küche mit Speisekammer sowie ein **sehr großes Wohnzimmer**.

? **Obergeschoss:** Drei Schlafzimmer, ein Gästezimmer, **zwei weitere neue Bäder**, eine zusätzliche Toilette und ein praktischer Schrankraum.

? **Keller** mit separatem Eingang – ideal für eine Werkstatt, zusätzlich Platz für die Feststoffheizung und Holzlager.

Interessiert? **Reinhard Lembacher freut sich auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme!**

?Lassen Sie sich zusätzlich von unseren **Videos** (siehe „Links“) inspirieren und gewinnen Sie einen noch besseren Eindruck von diesem einzigartigen Objekt!