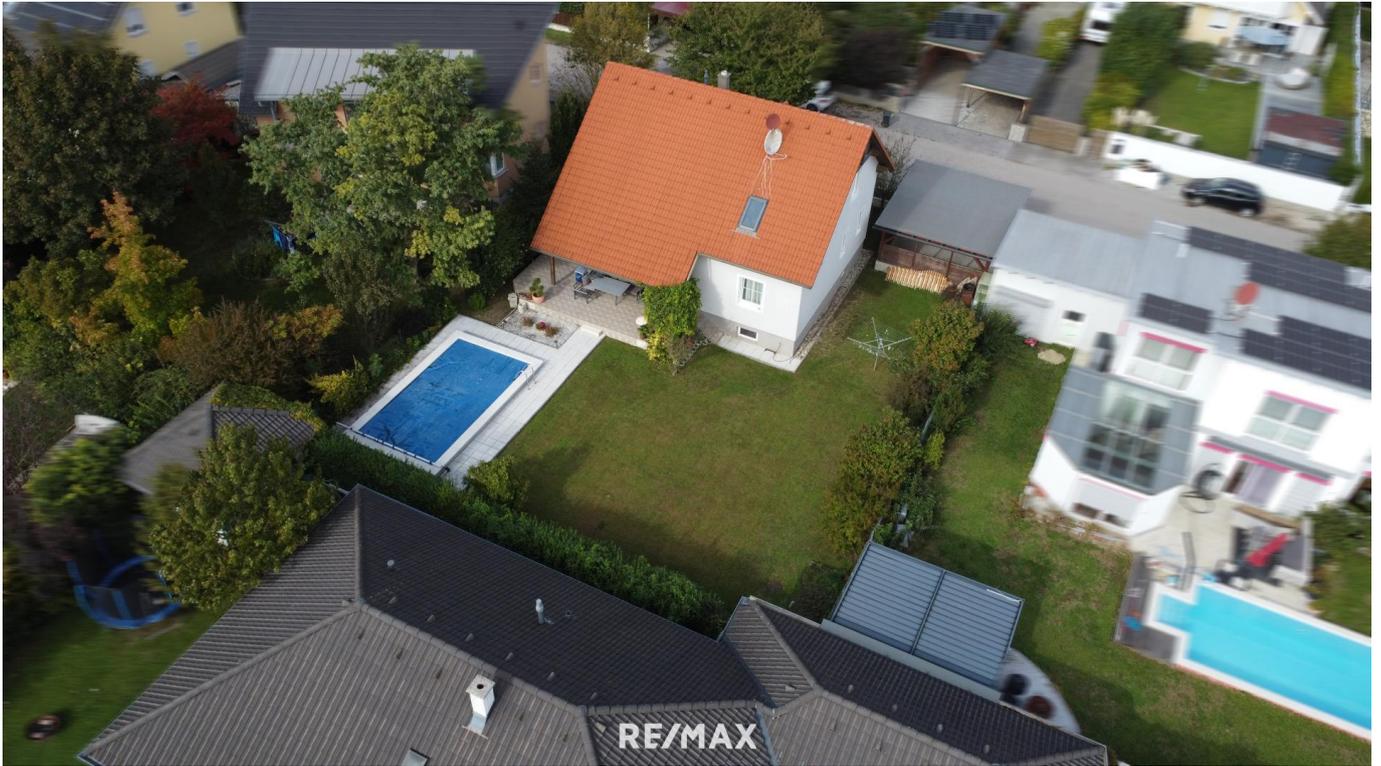


## Familienraum - Einfamilienhaus auf Baurechtsgrund



Luftbild

**Objektnummer: 1644\_3233**

**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 Ratzersdorf an der Traisen
<b>Baujahr:</b>	ca. 2001
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	142,74 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	233,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	75,45 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 71,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

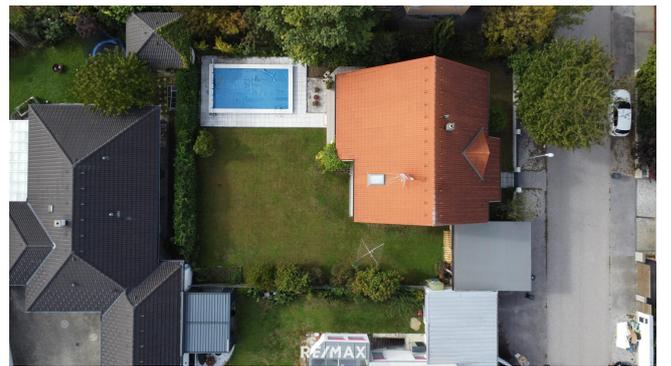
## Ihr Ansprechpartner



**Stephan Hornacek**

RE/MAX Plus in St. Pölten







RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

Dieses schöne Einfamilienhaus befindet sich auf einem 600 m<sup>2</sup> großen Baurechtsgrundstück in ruhiger Siedlungslage von Ratzersdorf.

Das Haus wurde im Jahr 2001 in Massivbauweise errichtet und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> sowie eine Nutzfläche von insgesamt 233 m<sup>2</sup>. Das Grundstück besticht durch seinen gepflegten Garten mit Terrasse und Pool, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Erdgeschoss:

- Einladender Eingangsbereich
- Praktischer Abstellraum und Gäste-Bad mit WC
- Moderne Küche mit gemütlicher Sitzecke
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Ein Zimmer, das sich perfekt als Büro oder Gästezimmer eignet

Obergeschoss:

- Drei helle und gut geschnittene Zimmer, von denen zwei direkten Zugang zum Balkon bieten
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC

Kellergeschoss:

- Zugang über den Eingangsbereich im Erdgeschoss
- 4 vielseitig nutzbare Kellerräume, ideal für Hobby- oder Lagerzwecke

Außenbereich:

- Sonnige Terrasse mit schön angelegtem Garten und Pool
- Doppelcarport mit straßenseitiger Zufahrt

Technische Details und Ausstattung

- Heizung: Gas-Zentralheizung mit Radiatoren; die Gas-Kombitherme wurde vor 2 Jahren erneuert
- Fenster: Kunststofffenster 2-fach-Verglasung
- Böden: Fliesen- und Laminatböden
- Innenausstattung: Vollholz-Innentüren
- Bauweise: Massivbau mit 25 cm Ziegel und 15 cm Vollwärmeschutz

Dieses Haus bietet ein wunderbares Zuhause für Familien, die Wert auf Platz, Qualität und eine ansprechende Außenanlage legen. Dank der modernen Ausstattung und durchdachten Raumaufteilung erfüllt das Objekt alle Anforderungen an ein komfortables und gemütliches Eigenheim.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre und den Vorzügen dieses Einfamilienhauses überzeugen!Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:  
Heiz 71.1  
wärm kWh/(  
ebed m²a)  
arf:  
Klass C  
e Hei  
zwär  
mebe  
darf:  
Fakto 1.0  
r Ges  
amte  
nergi  
eeffizi  
enz:  
Klass C  
e Fak  
tor G  
esam  
tener  
gieeffi  
zienz:

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!