



#0001008293

**LIEBEVOLL SANIERTES LANDHAUS IN GRÜNLAGE MIT  
GESCHLOSSENEM INNENHOF, HERRLICHEM POOLBEREICH UND  
NEUER PHOTOVOLTAIKANLAGE**

3492 Etsdorf



Purchase price: 360.000,00 €

Living Area: 110,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

**YOUR CUSTODIAN**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Diese Liegenschaft besticht durch ihre sonnige und gute, zentrumsnahe Lage mit geschlossenem Innenhof in guter, sehr naturnaher Wohnlage von Etsdorf am Kamp mit viel Charme und herrlicher Lage unweit der Felder der Region. Sämtliche Wohnwünsche werden durch geschickt angelegte Wohnräume und ein kleines Nebengebäude, welches derzeit als Party- und Hobbyraum genutzt wird, erfüllt. Der liebevoll angelegte Garten liegt im geschützten Innenhof samt herrlichem Poolbereich.

Man betritt das vermutlich zwischen 1850 bis 1950 in seiner ursprünglichen Form erbaute und in den letzten Jahren sanierte Wohnhaus über eine überdachte Einfahrt, einen geschlossenen Innenhof, dieser ist für ungebetene Blicke nahezu uneinsehbar. Über einen gut dimensionierten Vorraum erreicht man zentral die möblierte Küche mit hochwertiger Einbauküche samt neuen Geräten und angrenzender Speis. Sämtliche Wohnwünsche werden durch ein Wohnzimmer, ein vom Badezimmer mit Dusche separates WC sowie zwei weitere Zimmer, eines davon mit Schrankraum erfüllt.

Das Kellergeschoss bietet im Stil eines Altbaukellers ausreichend Stauraum, hier befindet sich auch die Waschküche sowie der Technik- und Heizraum.

Über den geschlossenen Innenhof erreichen Sie ein separates Nebengebäude mit einem derzeit als Hobby- bzw. Partyraum genutzten, gut dimensionierten Zimmer, welches sich durchaus als Gästezimmer bestens eignen würde.

In den letzten Jahren wurde sehr viel erneuert, wobei es den derzeitigen Eigentümern ein Bedürfnis war, den ursprünglichen Charakter dieses typischen Landhauses bestmöglich, unter der Verwendung hochwertigster Materialien, zu erhalten. Unter anderem wurden sämtliche Böden, Wände und Decken, die Heizung sowie im Badezimmer erneuert. Energieeffizient wurde eine neue Photovoltaikanlage installiert.

Die Gesamtliegenschaft ist als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Die Liegenschaft im Landhausstil bietet eine außergewöhnlich hohe Lebens- und Wohnqualität und ist bereits auf der Suche nach neuen und netten Eigentümern, welche all diese Vorzüge zu schätzen wissen.

Bei der erst kürzlich erfolgten Revitalisierung wurde großer Wert darauf gelegt, den ursprünglichen Charakter und Charme dieser Liegenschaft unter der Verwendung hochwertigster Ausstattungsdetails und Materialien zu erhalten.



NÜTZEN SIE DIESE GELEGENHEIT UND FORDERN SIE EIN UNVERBINDLICHES EXPOSÉ DIESER LIEGENSCHAFT AN, UM SICH VORAB ÜBER SÄMTLICHE LIEGENSCHAFTSDetails ZU INFORMIEREN.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## FITTINGS AND PROPERTIES



### PROPERTIES

Category	Detached House, House: Other, Bungalow
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Heating	Central Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	Garage, 2 x Open

### AREAS

Living Area	ca. 110 sqm
Base Area	ca. 390 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	21.03.2024
Valid until	20.03.2034
HWB-Value (kWh/m <sup>2</sup> /a)	197,90
HWB Class	 E
fGEE Value	1,81
fGEE Class	 D

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1
Terraces	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	360.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	360.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

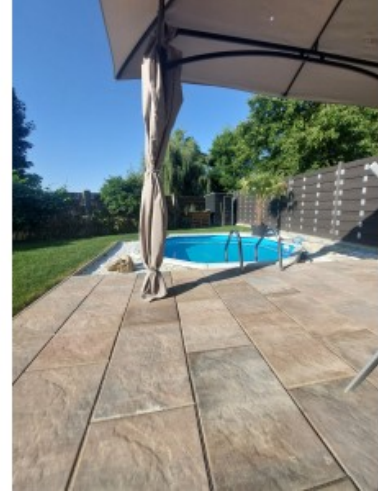
Das Haus liegt in zentraler, aber dennoch relativ ruhiger Lage in Etsdorf am Kamp, nahe dem Schloss Grafenegg. Die Städte Krems, Sankt Pölten und Wien sind durch die nahe Autobahn schnell erreichbar.

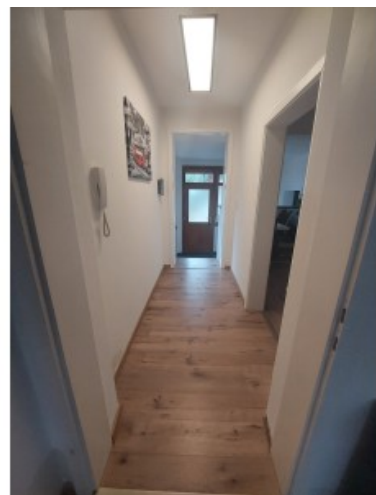
Öffentliche Einrichtungen, wie Volksschule, Neue Mittelschule und Kindergarten sind ebenfalls schnell erreichbar.

Im Ort befindet sich ein Supermarkt, ein Gasthaus, eine Pizzeria, eine Bäckerei/Konditorei. Die bekannten, romantischen Etsdorfer Kellergassen mit ihren vielen Heurigen laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein.



GALLERY











## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

