



#0001008449

Saniertes und modern möbliertes Einfamilienhaus mit Garten und Wald in Alleinlage!

3644 Sankt Georgen



Kaufpreis: 379.000,00 €

Wohnfläche: 125,00 m²

Zimmer: 7

IHR BETREUER



Reinhard Lembacher
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
reinhard.lembacher@riv.at
+43 664 60 517 517 90





BESCHREIBUNG

Sie träumen davon etwas abseits im (rasch erreichbaren südlichen) Waldviertel zu wohnen, aber verkehrstechnisch dennoch bestens angebunden zu sein? Mitunter hätten wir genau das richtige Objekt für Sie!

Unheimlich viel Platz innen und außen, ein großes Grundstück mit Garten und Wald, ein Bach in der Nähe, eine kürzlich erfolgte Komplettrenovierung mit neuen Bädern indoor, die ein PROMPTES EINZIEHEN ermöglichen, fänden hier zu einem unwiderstehlichen Paket zusammen!

Das Haus wurde bereits saniert und ausgebaut, und verfügt somit nicht nur über eine moderne Fassade, adäquate Fenster, tolles Dach und eine eigene Wasseraufbereitungsanlage sondern auch über eine sehr hohe Anzahl an Räumen für alle Zwecke:

Der trockene Keller birgt ausreichend Raum für Ihr Hobby in der Werkstatt mit eigenem Eingang aber auch Platz für die Feststoffheizung und ein Holzlager!

Im Erdgeschoß wiederum erwartet Sie eine großzügige Diele die via Gang zur Küche, Speis, dem sehr großen Wohnzimmer, einem Bad bei dieser oder auch der Speis und zur ersten Toilette führt.

Gleich viel Platz erwartet Sie im Obergeschoß, das nicht nur mit drei Schlaf-/Kinderzimmer und einem Gästezimmer aufwartet, sondern auch ZWEI NEUE Bäder, eine weitere Toilette und einen Schrankraum miteinschließt!

Ad neuen Bildern (bis dato nur zwei) und Videos bitten wir noch um Geduld, diese werden in knapp zwei Wochen allesamt neu erstellt, und zur Ansicht bereit stehen!

Reinhard Lembacher freut sich aber auch bereits jetzt, über Ihre SCHRIFTLICHE KONTAKTAUFNAHME bei Interesse, und steht Ihnen für Rückfragen und Besichtigungen ab Ende April gerne zur Verfügung!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1968
Heizung	Zentralheizung: Öl, Etagenheizung: Holz
Stellplätze	3 x Freiplatz, Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	125,00 m ²
Nutzfläche	25,00 m ²
Gesamtfläche	4.188,00 m ²
Kellerfläche	80,00 m ²
Terrassenfläche	20,00 m ²
Gartenfläche	537,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	21.12.2021
Gültig bis	20.12.2031
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	99,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,62
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Etagen	2
Bäder	3
Toiletten	2
Schlafzimmer	4
Terrassen	1

MERKMALE

Lage	West	Gebiet	Am Stadtrand
------	------	--------	--------------



Räume und Flächen	Dachboden, Gäste WC / Toilette, Abstellraum	Sonderausstattung	Rolladen
Zustand	Gut	Fußboden	Stein, Laminat
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Unmöbliert
Keller	Vollunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster, Badewanne
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	379.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	379.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------



LAGE UND UMGEBUNG

Das Haus liegt unmittelbar nach dem Ortsende von Weitenegg, zur rechten Hand. Die Entfernung nach Melk oder Pöchlarn betragen jeweils rund 10 km, gen Norden erreicht man das Waldviertel via Weidental, wo man nach 2 km bereits auf das Schloss Leiben blickt!

Weitenegg verfügt nicht nur über die Ruine als Anziehungspunkt, sondern verfügt auch über ein Badeparadies dank Donaualtarm, einen tollen Gastronomiebetrieb und direkte Anbindung an den Donauradweg. Infrastrukturell ist alles an Kindergärten, Schulen, Ärzten direkt vor Ort vorhanden. Man befindet sich somit einerseits am Rand der Wachau, wie auch am Eintritt zum Waldviertel!

Von Wien aus nutzen Sie die Abfahrt Melk. Ab der Stadtgrenze von Wien sollte Ihre Anfahrt deutlich weniger als eine Stunde betragen, weil so günstig gelegen!

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

< 1km: Gasthof Johann Gruber Junior

Kultur & Freizeit

< 1km: Freizeitzentrum Weitenegg

Tourismus

< 1km: Ruine Weitenegg

Europaschloss Leiben

Schloss Luberegg

Bildung

NÖ Landeskindergarten Leiben

Volksschule Leiben

Gesundheit

Doktor Otto Kasper



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Gesamtplan](#)

[Schnitt aller Geschosse](#)

[Energieausweis](#)

[Lage M 1:2000](#)

[Gemeinde Emmersdorf](#)

[Gemeinde Leiben](#)

[Raiffeisenbank Pöchlarn](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[Instagramchannel](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

