



#0001008449

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

3644 Sankt Georgen



Purchase price: 379.000,00 €

Living Area: 125,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 7

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1968
Heating	Central Heating: Oil, Self-Contained Central Heating: Wood
Car Spaces	3 x Open, Garage

### AREAS

Living Area	125,00 sqm
Usage Area	25,00 sqm
Total Area	4.188,00 sqm
Cellar Area	80,00 sqm
Terrace Area	20,00 sqm
Garden Area	537,00 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	21.12.2021
Valid until	20.12.2031
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	99,00
HWB Class	 C
fGEE Value	1,62
fGEE Class	 C

## SEGMENTATION

Total Rooms	7
Floors	2
Bathrooms	3
Toilets	2
Bedrooms	4
Terraces	1

## FEATURES

Location	West Area	Suburban Area
----------	-----------	---------------



Additional rooms and areas	Attic, Guest Toilet, Storeroom	Special configuration	Roller Shutter
Condition	Good condition	Floor	Stone, Laminate
Construction	Massive Construction	Furnished	Unfurnished
Cellar	Full Cellar	Sanitation	Show, Bathroom Window, Bathtub
Kitchen	Kitchenette		



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	379.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

### TOTAL

Total buy price	379.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

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



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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!

## INFRASTRUCTURE

### Gastronomy

< 1km: Gasthof Johann Gruber Junior

### Recreation

< 1km: Freizeitzentrum Weitenegg

### Tourism

< 1km: Ruine Weitenegg

Europaschloss Leiben

Schloss Luberegg

### Education

NÖ Landeskindergarten Leiben

Volksschule Leiben

### Health

Doktor Otto Kasper



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Plan\\_Gesamt](#)

[Schnitt](#)

[2\\_Energieausweis](#)

[NÖA\\_1-2000](#)

[Gemeinde Emmersdorf](#)

[Gemeinde Leiben](#)

[Raiffeisenbank Pöchlarn](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[Instagramchannel](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

