

Charmantes Wohnhaus mit Gestaltungspotential im Herzen von Oberwölbling



Luftbild

Objektnummer: 1644_3338

Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3124 Oberwölbling
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	185,46 m ²
Nutzfläche:	222,06 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 245,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Kaufpreis:	220.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Michael Mündl

RE/MAX Plus in St. Pölten
Neugebäudeplatz 12
3100 St. Pölten

F +43274223100-9

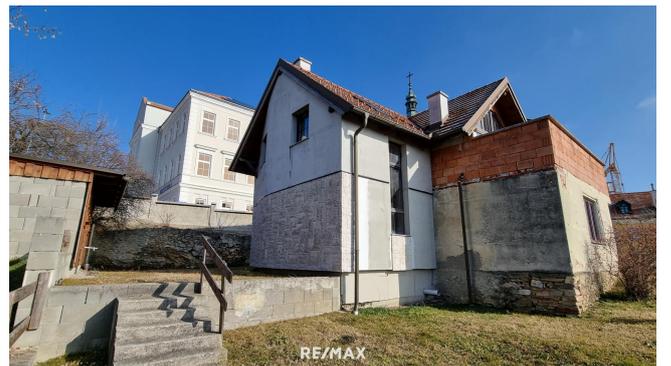
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



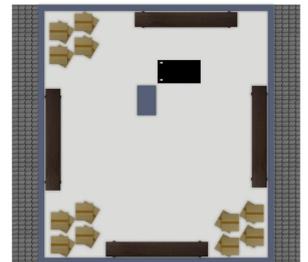
RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Buchen Sie noch heute einen Besichtigungstermin! [Jetzt TERMIN am 20.02.2025 buchen!](#)

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Wohnobjekt im Herzen von Oberwöbling, das historischen Charme mit modernem Gestaltungsspielraum verbindet. Die Liegenschaft umfasst ein Haupthaus mit Altbestand sowie einen Zubau, der sich noch im Rohbau befindet und individuell gestaltet werden kann. Eckdaten: Grundstücksfläche: ca. 338 m² Wohnfläche: ca. 185 m² Nutzfläche: ca. 220 m² Heizung: Luft-Wärme-Pumpe Lage: Direkt im Ortskern, neben Kirche und Schule Das Haupthaus ist ebenerdig begehbar und bietet eine zentrale Diele, die alle Hauptbereiche erschließt. Das Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Das große Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein und bietet direkten Zugang zur angrenzenden Wohnküche. Ein Technikraum unter der Holzstiege rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Über die Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss, das weiter drei Zimmer beherbergt. Ein Zimmer ist an das Schlafzimmer angeschlossen und könnte gut als begehbarer Schrank oder Büro genutzt werden. Erste Bauaufzeichnungen stammen aus dem Jahr 1949. Das Haupthaus wurde rund um 1960 modernisiert und 1988 um einen großzügigen Zubau erweitert, der jedoch bis heute im Rohbau verbleibt. Gestaltungspotenzial im Zubau: Der Zubau bietet viel Raum für individuelle Wohnräume. Das Erdgeschoss bietet Platz für ein großzügiges Wohnzimmer und eine Küche. Über den Eingangsbereich gelangt man über die gemauerte Treppe in das Obergeschoss. Rund 50 m² Gestaltungsfreiraum bietet dieses. Im gepflegten Garten befindet sich eine geräumige Gartenhütte, ideal für Gartengeräte, Lagerfläche oder zur Nutzung als Hobbyraum. Die Liegenschaft befindet sich in einer schönen Lage direkt im Ortskern von Oberwöbling, unmittelbar neben der Kirche und der Schule. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Dieses vielseitige Objekt vereint den Charme eines Altbaus mit modernem Erweiterungspotenzial. Die zentrale Lage macht es zur perfekten Wahl für Familien oder Individualisten, die sich ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärm 245.2
bedarf: kWh/(m²a)
Klasse He F
izwärmeb
edarf:
Faktor Ge 2.22
samtenerg
ieeffizienz:
Klasse D
Faktor Ge
samtenerg
ieeffizienz:

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!