

## **"Landidylle oberhalb der Donau!"**



1

**Objektnummer: 1626\_26775**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3660 Klein-Pöchlarn
<b>Baujahr:</b>	ca. 1970
<b>Wohnfläche:</b>	214,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	242,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 141,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Rudolf Ley**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 664 242 11 52















Plan folgt  
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!



**RE/MAX** Gebrauchtimmobilien  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage  
Haushalts-/Eigentumversicherung



# RE/MAX Gebrauchtimmobilien 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



\*zu Ihrer

# RE/MAX

Donau-City Immobilien

GENERALI

## Objektbeschreibung

Klein Pöchlarn ist eine charmante Marktgemeinde in Niederösterreich, idyllisch an der Donau gelegen. Mit etwa 1.000 Einwohnern bietet der Ort eine ruhige, ländliche Atmosphäre und gleichzeitig eine gute Anbindung an Melk und die Wachau mit ihren weltbekannten Weinterrassen. Eine lebendige Dorfgemeinschaft, familienfreundliche Infrastruktur und leistbare Immobilien machen Klein Pöchlarn zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität. In dieser schönen Umgebung dürfen wir Ihnen dieses Einfamilienhaus anbieten. Es liegt ganz ruhig am Ende einer Sackgasse. Es bietet auf zwei Etagen viel Platz und Potenzial für individuelle Gestaltung. Errichtet im Jahr 1970 und durch einen Zubau 1983 erweitert, überzeugt die Immobilie mit einer durchdachten Raumaufteilung. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein einladender Windfang, eine geräumige Diele, ein Essbereich, eine separate Küche mit Speis sowie praktische Nebenräume wie Abstellraum, WC, Flur, Lager und Heizraum. Das Highlight ist das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Garten. Im Obergeschoss stehen ein weiteres Wohnzimmer, drei geräumige Schlafzimmer (18 m<sup>2</sup>, 22 m<sup>2</sup> und 27 m<sup>2</sup>), ein Badezimmer und ein separates WC zur Verfügung. Mehrere Zimmer bieten Zugang zu einem Balkon mit schönem Ausblick. Eine Garage ergänzt dieses Angebot. **Preis: € 349.000,-** Sehr gerne präsentieren wir Ihnen dieses Haus bei einem Besichtigungstermin. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 141.0  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwD  
ärmebedarf: