

**Stadtvilla mit Ötscherblick in Amstetten mit ca. 215 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche, Hallenbad, 2 Garagen, uvm.**



**Objektnummer: 960/67242**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3300 Amstetten
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	215,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 235,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,60
<b>Kaufpreis:</b>	585.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Herbert Schnettgen**

s REAL - Amstetten  
Hauptplatz 31



















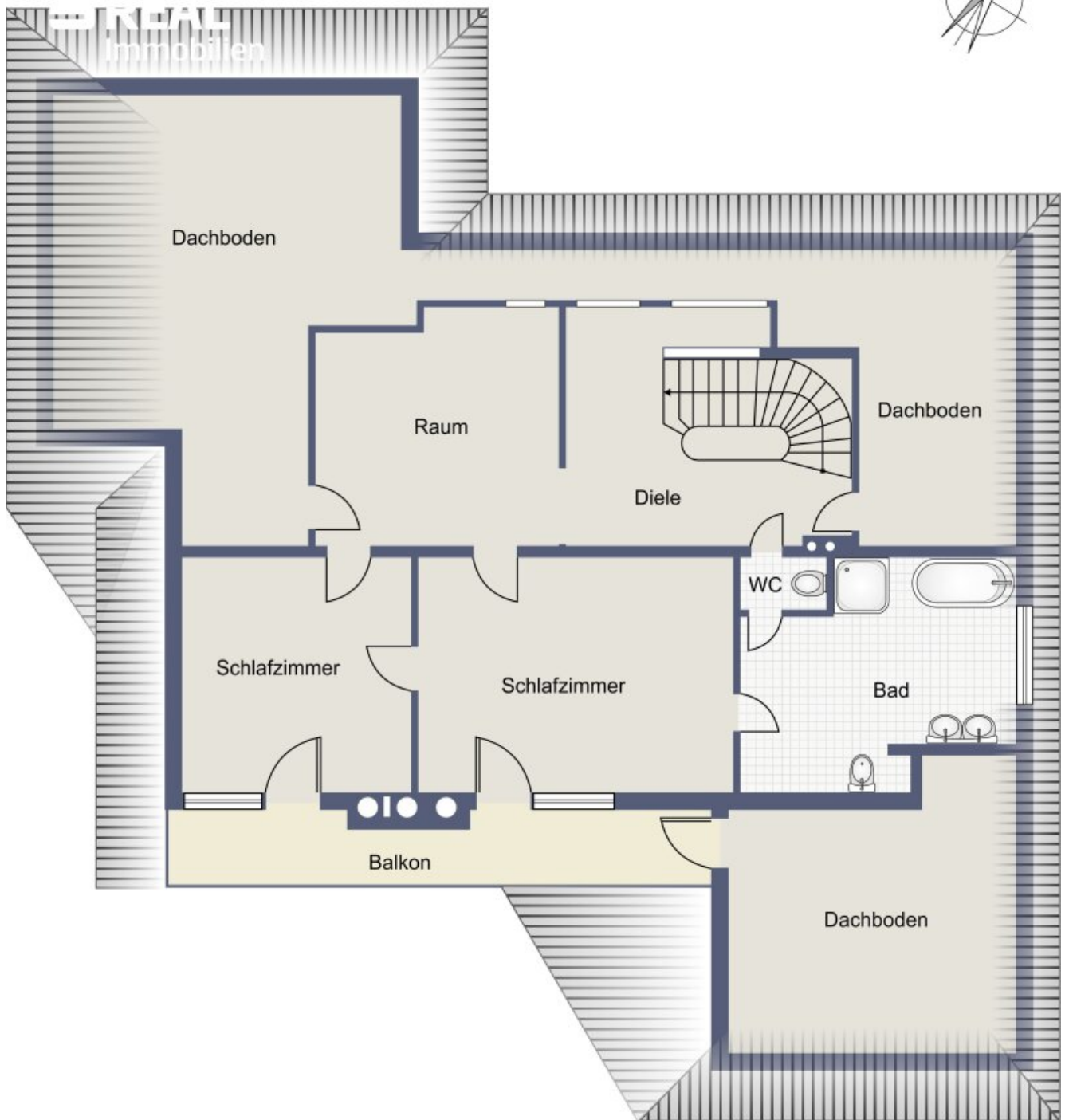




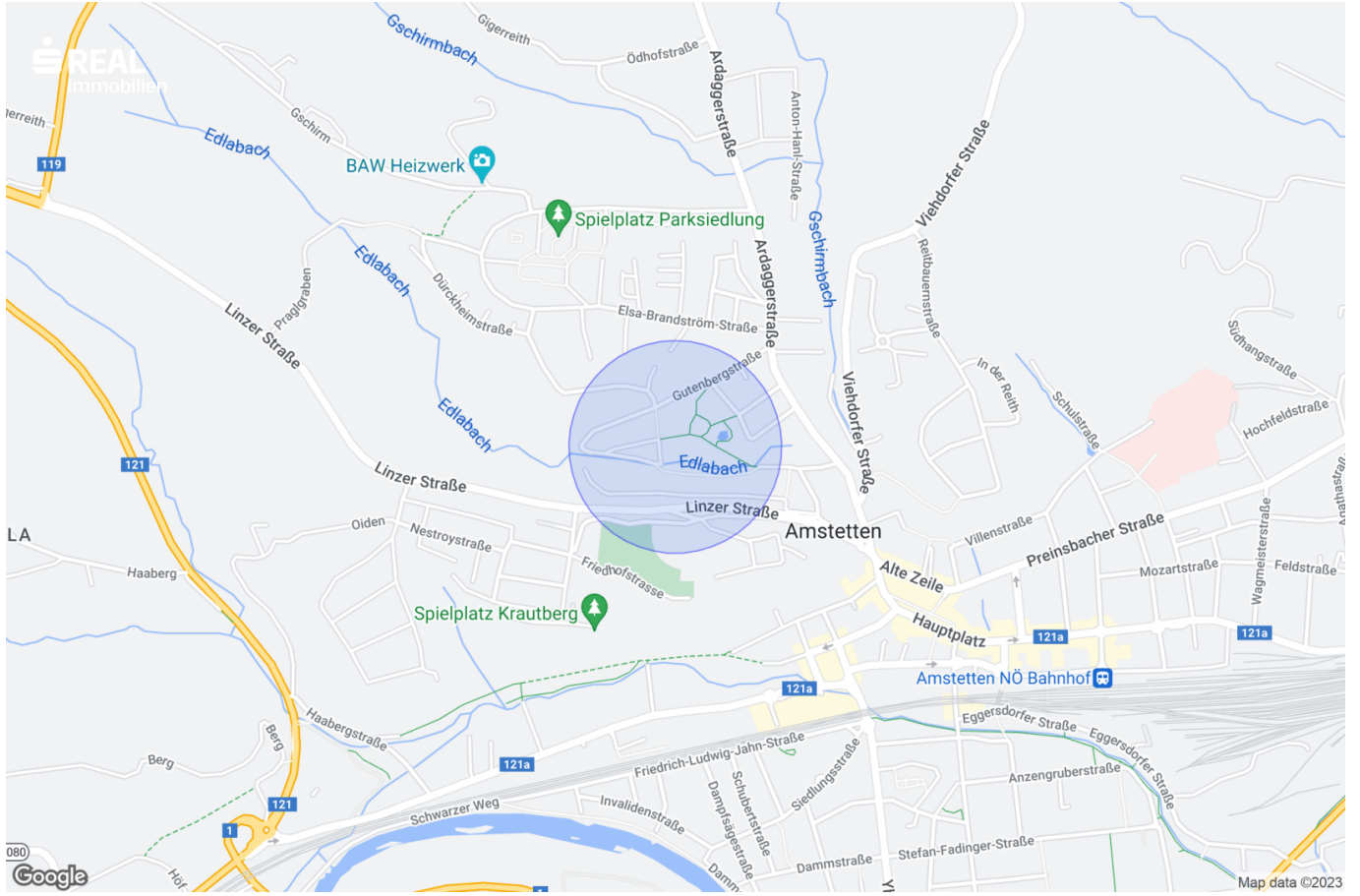
Skizze Kellergeschoss



Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



# Objektbeschreibung

## **Willkommen in Ihrer Traumimmobilie mit Ötscherblick in der Bezirkshauptstadt und Mostviertelmetropole Amstetten.**

Dieses einzigartige Anwesen bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr Zuhause wünschen. Durch die großzügigen ca. 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche und das Grundstück mit einer optimalen Größe von ca. 900 m<sup>2</sup> ist es bestens geeignet für Familien oder Personen, die einfach nur geräumig wohnen möchten und eine Toplage in Zentrumsnähe suchen.

Diese Stadtvilla wurde vom Architekten DI Schimek geplant und ca. 1980 errichtet. Sie wurde in Massivbauweise und nach damaligen Verhältnissen mit der nahezu bestmöglichen Ausstattung erbaut und verfügt über eine großzügige, nach Südwesten ausgerichteten Terrasse mit Naturstein inkl. einer integrierten Grillstation, einer Doppelgarage und zwei vorgelagerten Kfz-Abstellplätzen. Im Inneren finden Sie eine zur Villa passende Einrichtung mit Fliesen, Echtholzparkettböden, Marmor, Kachelofen, Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich, einer Einbauküche uvm.

Die Villa ist im Grundriss sehr großzügig gestaltet und daher auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach sehr gut geeignet. Falls Sie noch zusätzlichen Platz benötigen, stehen Ihnen die noch nicht ausgebauten Dachbodenflächen im 1. OG bzw. die Fläche über dem 1. OG zur freien Gestaltung zu Verfügung. Aktuell sind zwei Wohnebenen und ein komplettes Kellergeschoss inkl. Wellnessbereich vorhanden.

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss

- Windfang
- Diele
- Garderobe und Gäste-WC
- großes Speisezimmer mit Kachelofen und Ausgang auf die Terrasse
- Wohnzimmer
- Küche mit angrenzender Speis
- Wirtschaftsküche
- Vorraum zu einem ebenerdigen Schlafzimmer mit eigenem, angrenzenden Nassbereich (Dusche, Waschbecken und WC)
- Doppelgarage mit direktem Zugang in den Windfang

#### Obergeschoss:

- Diele



- Schlafzimmer mit Ausgang auf den Balkon und direktem Zugang in das großzügige Badezimmer (Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche, Bidet und separates WC)
- Zimmer mit Ausgang auf den Balkon
- großer offener Bereich, der an die Diele anschließt und sich ideal als Schrankraum eignen würde
- große Dachbodenflächen im Obergeschoss bzw. noch darüber, in Summe über 160 m<sup>2</sup>

#### Kellergeschoss:

- Heimwerker aufgepasst: **Top ausgestattete Werkstatt** mit Ausgang in den Garten
- Lagerkeller
- großer Mehrzweckbereich unterhalb der Doppelgarage
- Raum für Gas- und Wasserzähler
- Heizraum
- Hallenbad im Ausmaß von ca. 7 x 3,25 Meter mit Unterwasserscheinwerfer, Gegenstromanlage und 2 großen Glasschiebeelementen zum direkten Ausgang in den Garten
- Sauna, Dusche und Ruhebereich

Die Verkehrsanbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch den City-Bus Amstetten (Linie 3) gewährleistet. Auch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Einrichtungen machen die Lage ausgesprochen attraktiv.

Finanzierung: Unsere Spezialisten für Wohnbaufinanzierungen von der Sparkasse Amstetten bieten Ihnen ein maßgeschneidertes Angebot für den Erwerb Ihres neuen Eigenheimes. Gerne stellen wir den Kontakt zum jeweiligen Ansprechpartner her.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten (Name, Postanschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Falls wir Sie neugierig gemacht haben, kontaktieren Sie uns.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3079868?accessKey=6671>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap