

## **Geräumiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Mehrzweckhalle in Grafenwörth**



**Objektnummer: 960/67443**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3484 Grafenwörth
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	260,26 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	89,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	90,07 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 167,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,21
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Cornelia Baumgartner**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120







































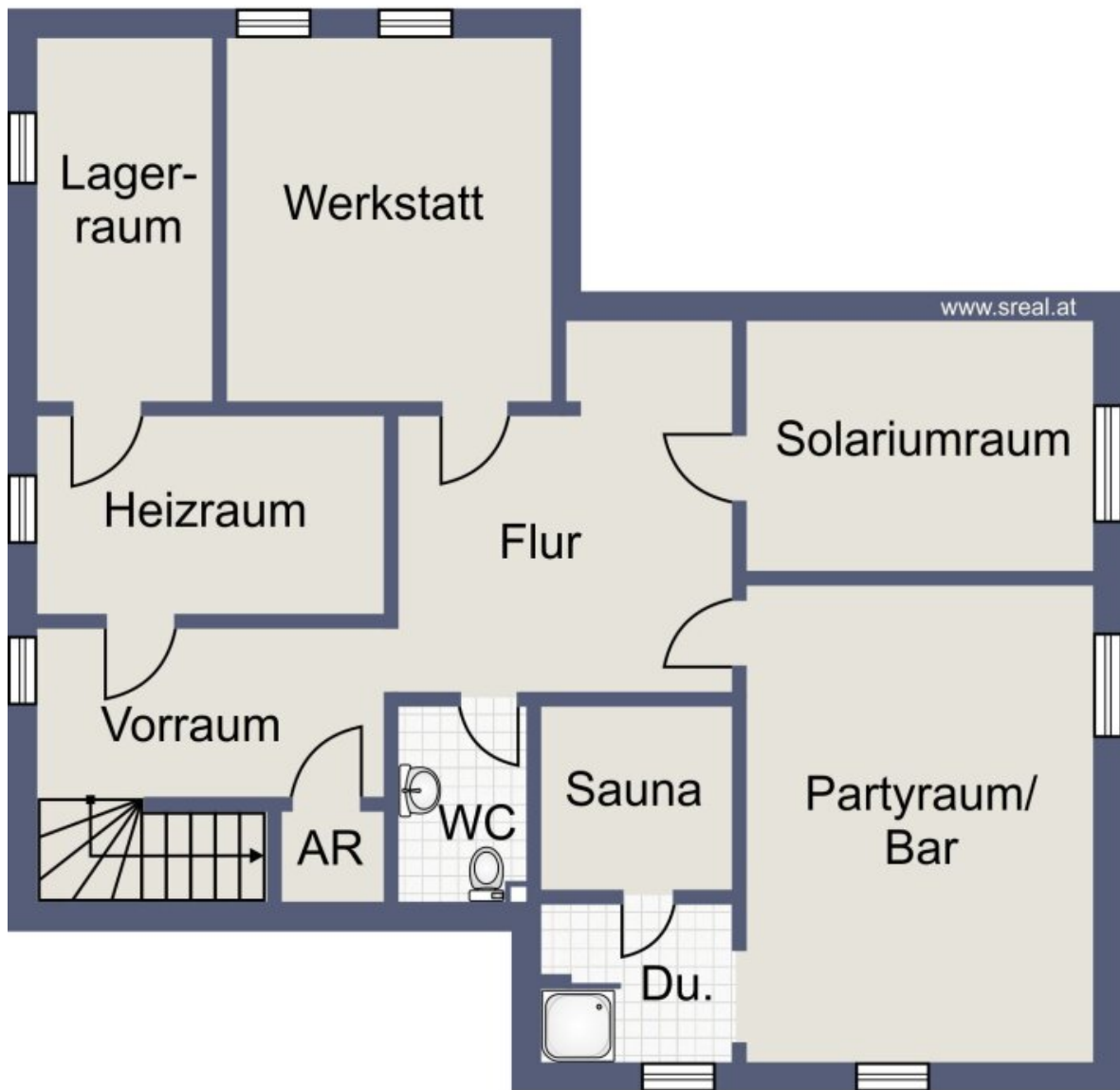








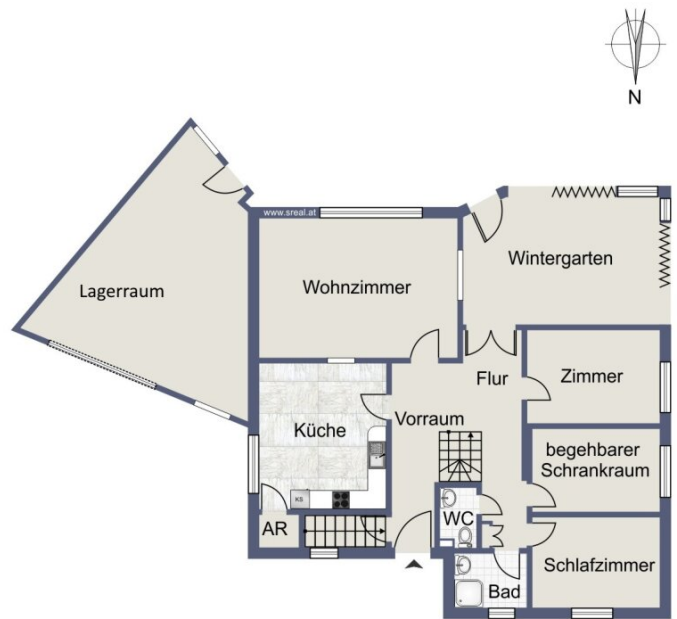




Skizze Kellergeschoss

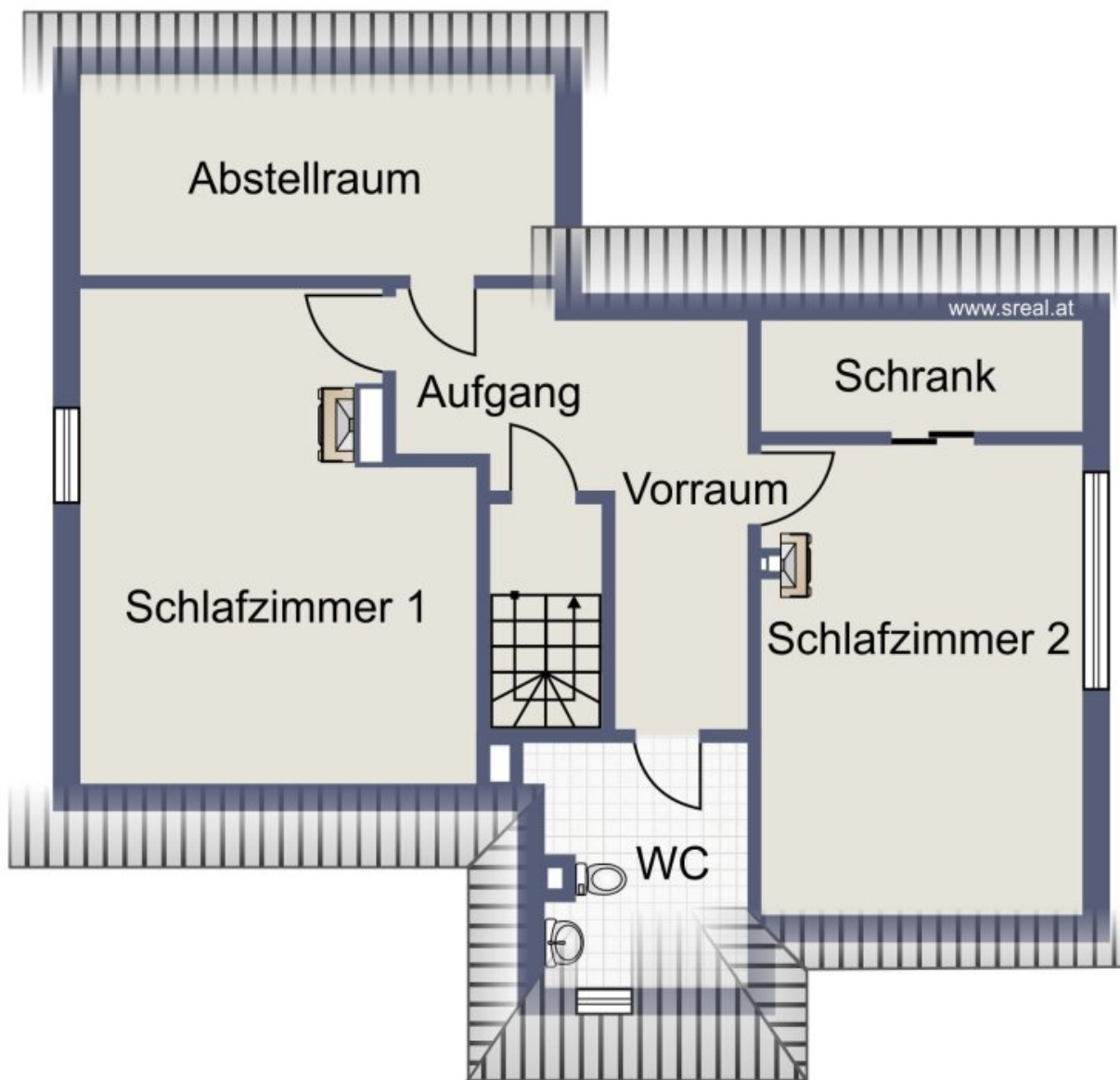


Maschinenhalle



Skizze Erdgeschoss





Skizze Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

Diese repräsentative Liegenschaft liegt in der Gemeinde Grafenwörth zwischen den Donauauen und dem Wagram.

Die Autobahnauffahrt Grafenwörth ist in 3 Minuten per PKW zu erreichen, die Liegenschaft stellt somit auch einen idealen Wohnort für Arbeitnehmer die täglich nach Wien pendeln müssen dar. St. Pölten, Tulln oder Krems sind in etwa 20 Minuten erreichbar.

Das 1977 in Massivbauweise errichtete, vollunterkellerte Haus befindet sich mittig auf dem ca. 2.040 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Nutzfläche dieses charmanten Wohnhauses weist ca. 260 m<sup>2</sup> auf und teilt sich wie folgt auf:

Im **Erdgeschoss** in:

- einen Vorraum
- eine geräumige Küche mit Essbereich und Abstellraum
- ein einladendes Wohnzimmer
- ein derzeit als Schrankraum genutztes Zimmer
- zwei Schlafzimmer
- ein WC sowie
- ein Badezimmer mit Dusche
- Über den ca. 22 m<sup>2</sup> großen, gemütlichen, verglasten Wintergarten gelangt man in den großzügigen, gepflegten Garten, der mit einer automatischen Bewässerungsanlage ausgestattet ist.

Eine Holztreppe im Vorzimmer führt in das ausgebaute **Dachgeschoss**. Hier befinden sich:

- 2 weitere helle, freundliche Schlafzimmer



- ein Bad mit WC
- ein weiterer begehbare Schrank, sowie
- ein großzügiger Abstellraum

Der **Keller** bietet:

- einen Wellnessbereich mit Solarium, Sauna und Dusche, der zum Entspannen einlädt
- einen großer Partyraum mit Bar sowie
- eine Werkstatt
- ein WC
- einen Heizraum mit angrenzendem Lagerraum für Brennmaterialien

Geheizt wird das Haus mit Gas und wahlweise festen Brennstoffen. Der Lagerraum im Keller ist vollgefüllt mit Holz. Eine BWT Entkalkungsanlage ist ebenso installiert.

2008 wurde auf der Liegenschaft eine ca. 90 m<sup>2</sup> große Mehrzweckhalle errichtet, die viel Platz für diverse Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Ebenso befinden sich ein eigener Brunnen, ein Carport sowie eine Garage auf dem ca. 2.040 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3018543?accessKey=6503>

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

Kontaktieren Sie uns für nähere Informationen. Auf Ihre Anfrage schicken wir ihnen gerne ein Exposee mit näheren Informationen und der Liegenschaftsadresse per Mail zu.

**Sie brauchen eine Finanzierung? Nutzen Sie das unverbindliche Beratungsangebot der Sparkasse! Wir stellen gerne den Kontakt zu unseren Wohnbauspezialist:innen her.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <7.000m

Apotheke <7.500m

Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap