

## **Charmantes Mehrfamilienhaus mit großem Grundstück in Hohenberg**



Haus mit großem Grund

**Objektnummer: 1644\_3209**

**Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3192 Hohenberg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	151,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	182,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 209,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,39
<b>Kaufpreis:</b>	298.360,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Ihrybauer**

RE/MAX Plus in St. Pölten  
Neugebäudeplatz 12















RE/MAX Купувате, не е губете!



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

Viel Potenzial Ihren Traum zum Verwirklichen in idyllischer Lage von Hohenberg Objektart: Mehrfamilienhaus Grundstücksfläche: 1.948 m<sup>2</sup> Wohnfläche: ca. 117 m<sup>2</sup> Nutzfläche: ca. 183 m<sup>2</sup> Baujahr: 1980 Heizung: Zentralheizung mit Öl, Bodenheizung verbaut Dieses charmante Baumeisterhaus aus dem Jahr 1980 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 1.948 m<sup>2</sup> und bietet enorm viel Potenzial für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten. Ursprünglich als Gästehaus vermietet, besticht die Immobilie durch ihre vielseitige Raumaufteilung und ihre ruhige, idyllische Lage. **Erdgeschoss:** Im Erdgeschoss erwartet Sie eine kompakte Wohneinheit, bestehend aus einem gemütlichen Zimmer, einem Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, einem Essbereich, einer Küche und einem Abstellraum. Der Essbereich führt direkt auf die sonnige Terrasse, von der aus Sie einen malerischen Blick in den großzügigen Garten genießen können. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss ein Heizraum und ein weiterer Abstellraum. Die im Haus installierte Zentralheizung mit Öl und die verbauten Bodenheizungen sorgen für wohlige Wärme **Obergeschoss:** Vom Eingangsbereich gelangen Sie über einen großzügigen Stiegenaufgang in das Obergeschoss. Hier erwartet Sie ein komfortables Raumangebot, das eine gemütliche Stube, zwei Badezimmer, ein separates WC, einen Abstellraum, eine Küche, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer und ein großes Schlafzimmer umfasst. Vom Essbereich, Wohnzimmer und Schlafzimmer haben Sie Zugang zum großen Balkon, der sich über zwei Seiten des Hauses erstreckt und Ihnen eine herrliche Aussicht ins Grüne bietet. **Außenbereich:** Das weitläufige Grundstück lädt zur Erholung und zu kreativen Gestaltungsmöglichkeiten ein. Eine Garage ergänzt das Angebot und bietet zusätzlichen Komfort. **Lage** Das Anwesen liegt in der idyllischen Gemeinde Hohenberg, die durch ihre naturnahe Umgebung besticht. Die ruhige Lage und die großzügigen Freiflächen machen diese Immobilie zu einem idealen Ort für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Leben auf dem Land schätzen. **Sonstiges** Es besteht zudem die Möglichkeit, das Grundstück separat oder auch das Haus mit kleinerem Grund zu erwerben. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter: - Haus mit kleinem Grund: [www.remax.at/1644/3210](http://www.remax.at/1644/3210) - Nur das Grundstück: [www.remax.at/1644/3211](http://www.remax.at/1644/3211) Lassen Sie sich die Chance nicht entgehen, dieses vielseitige Haus zu entdecken und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in Hohenberg. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 209.4 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: F  
Energieeffizienzklasse: D  
Gesamterwärmefaktor: 2.39

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung: Alexandra Ihrybauer  
RE/Max Plus Immobilienservice GmbH 0650/2712221

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird. Sie  
finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "[www.remax.at](http://www.remax.at)", und neue Objekte sehen Sie  
FRÜHER!