

# **Einfamilienhaus mit überragender Aussicht über das Mostviertel**



**Objektnummer: 960/69351**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3332 Rosenau am Sonntagberg
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Wohnfläche:</b>	207,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 275,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,80
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



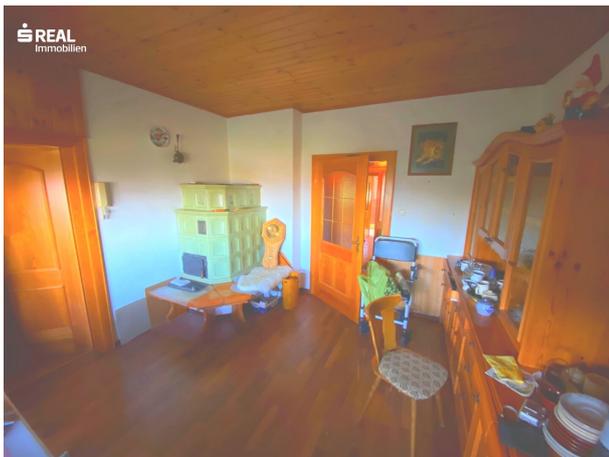
**Ing. Andres SCHATZ**

s REAL - Haag  
Bahnhofstraße 44/2. Stock  
3350 Haag, Niederösterreich







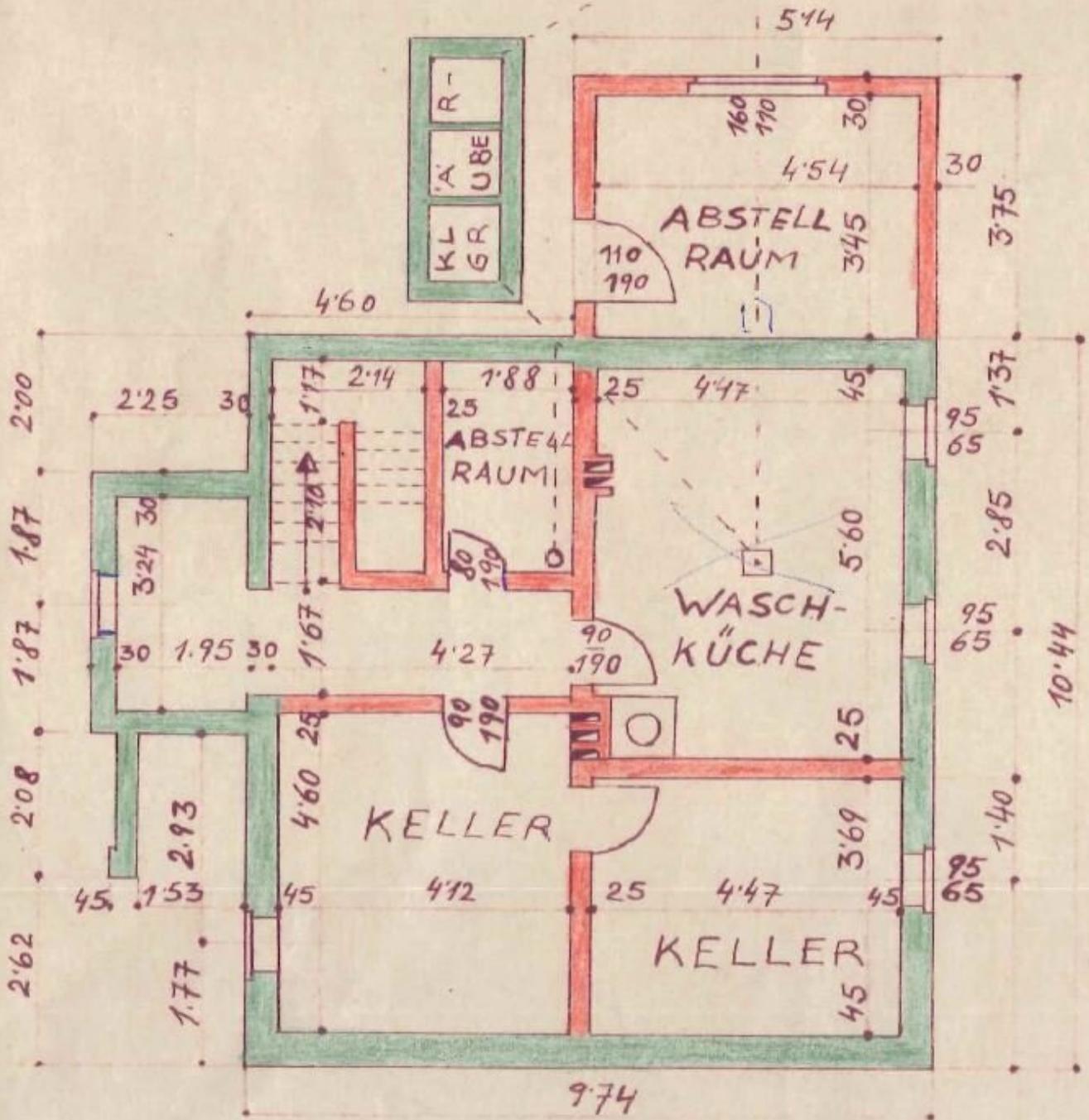




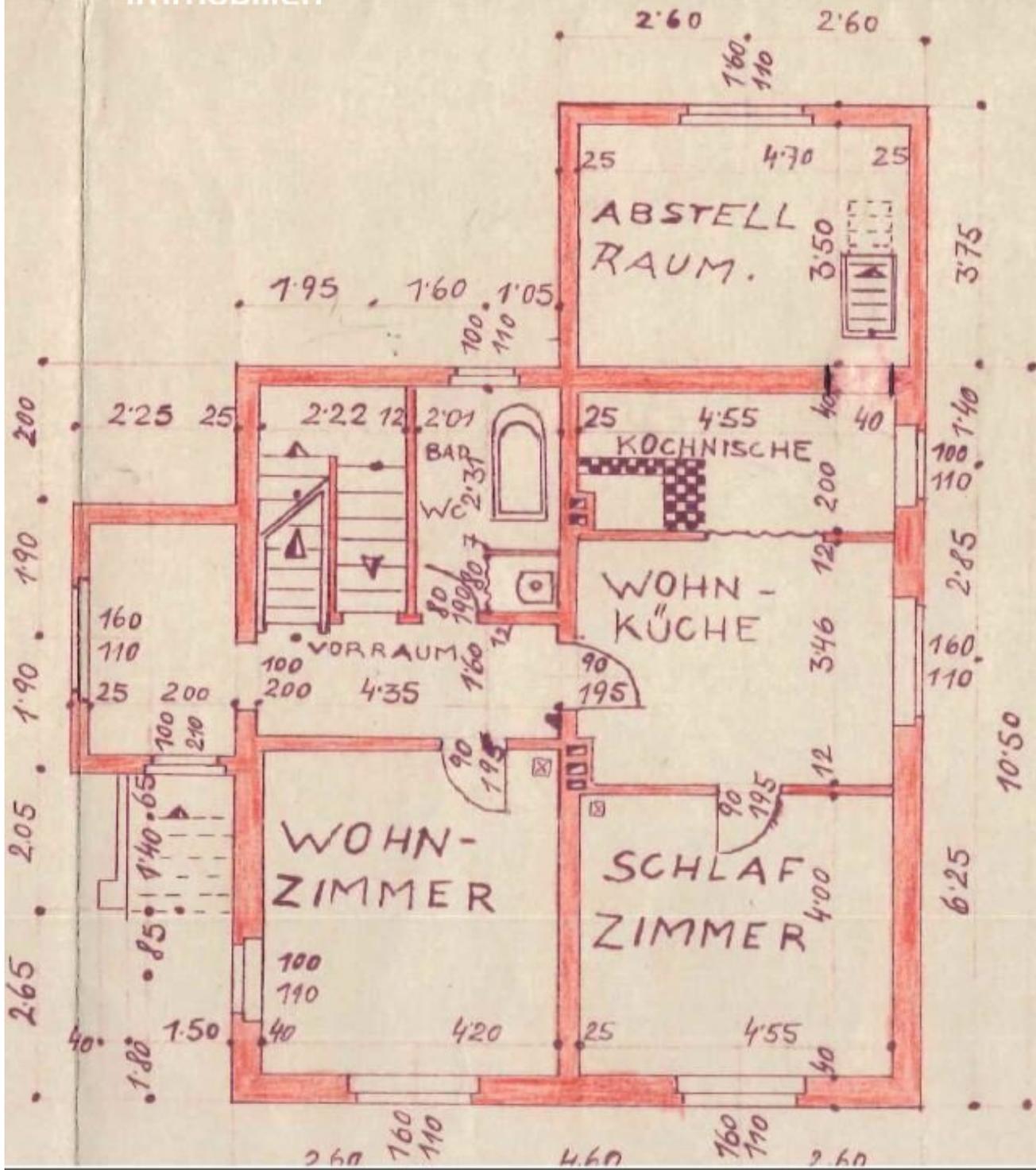




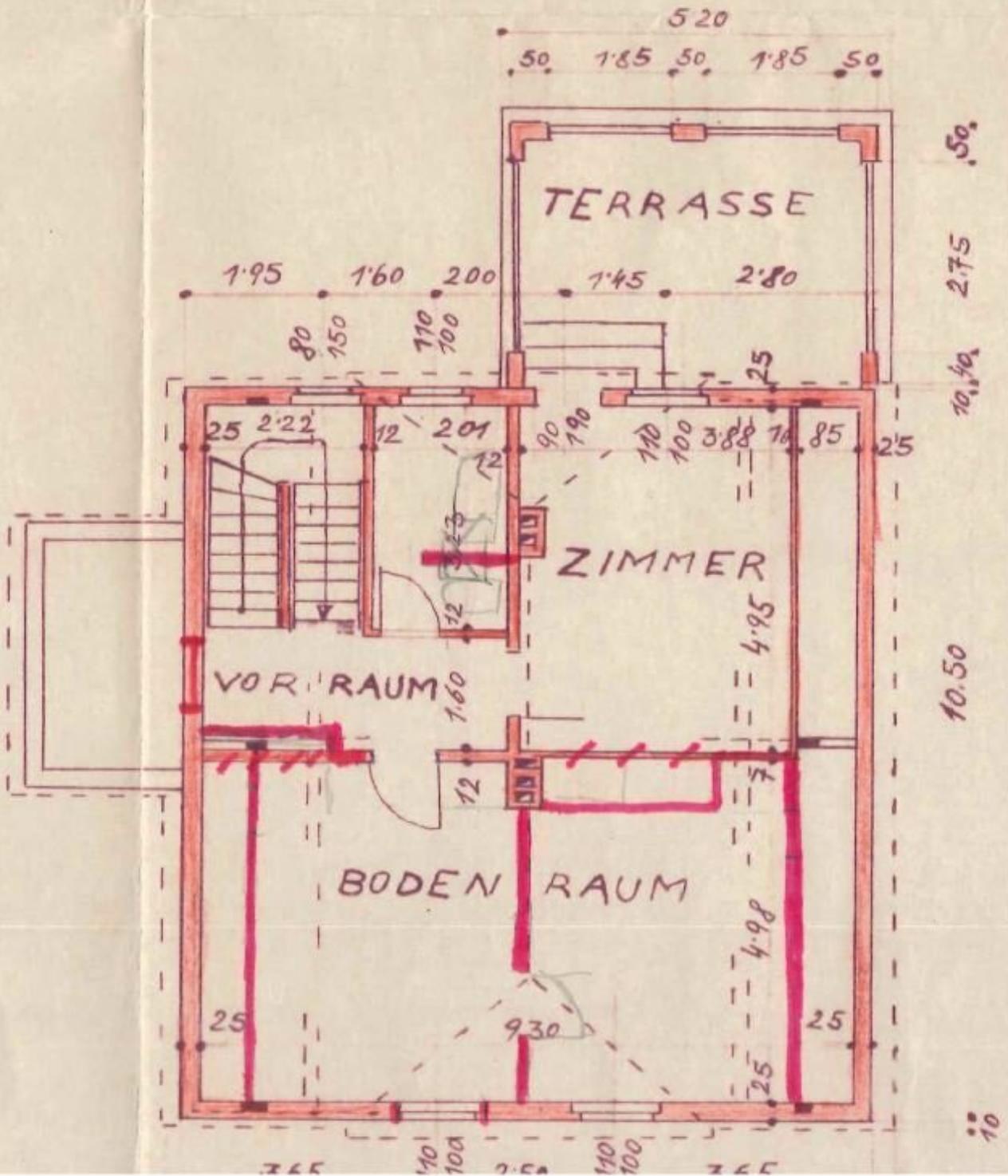
KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus befindet sich in der kleinen Gemeinde Rosenau am Sonntagberg in Niederösterreich. Die Umgebung ist geprägt von idyllischen Landschaften und viel Natur, fernab von Verkehrslärm und Hektik. Die nächstgrößere Stadt Waidhofen an der Ybbs ist etwa 10 Autominuten entfernt.

Diese Immobilie, ein teilsaniertes Einfamilienhaus, steht zum Verkauf und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein schönes Wohngefühl inmitten einer malerischen Landschaft, mit traumhafter Aussicht.

Das Haus besticht durch seine großzügige Wohnfläche von insgesamt 207m<sup>2</sup>, die sich auf 5 geräumige Zimmer verteilt. Hier haben Sie und Ihre Liebsten ausreichend Platz zum Entfalten und Wohlfühlen.

Raumaufteilung Keller:

- Vorraum
- 2 Abstellräume
- Waschküche
- 2 Kellerräume

Raumaufteilung EG:

- Windfang
- Vorraum
- Küche
- Wohnküche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad/WC
- Abstellraum

Raumaufteilung DG:

- Vorraum
- 3 Zimmer
- Bad/WC
- Terrasse

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der unverbaubare Grünblick ins Mostviertel und den Sonntagberg, den Sie von verschiedenen Bereichen der Immobilie aus genießen können. Egal ob vom Balkon, der Terrasse oder dem Garten aus – hier können Sie die Seele baumeln

lassen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Eine Öl-Zentralheizung sorgt auch an kalten Wintertagen für wohlige Wärme und eine Garage bietet Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum. Der großzügige Garten lädt zum Spielen, Entspannen und Grillen im Sommer ein und bietet auch für Hobbygärtner ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten.

Zusätzlich bietet diese Liegenschaft eine kleine landwirtschaftliche Nutzfläche und einen kleinen Waldanteil mit insgesamt ca. 2.000 m<sup>2</sup>.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap