

## **Mehrparteien-/Generationenhaus im direkten Zentrum (3 Wohneinheiten)**



**Objektnummer: 960/69514**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3580 Horn
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	588,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 206,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,88
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Heiko Mlejnek**

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1  
3910 Zwettl



















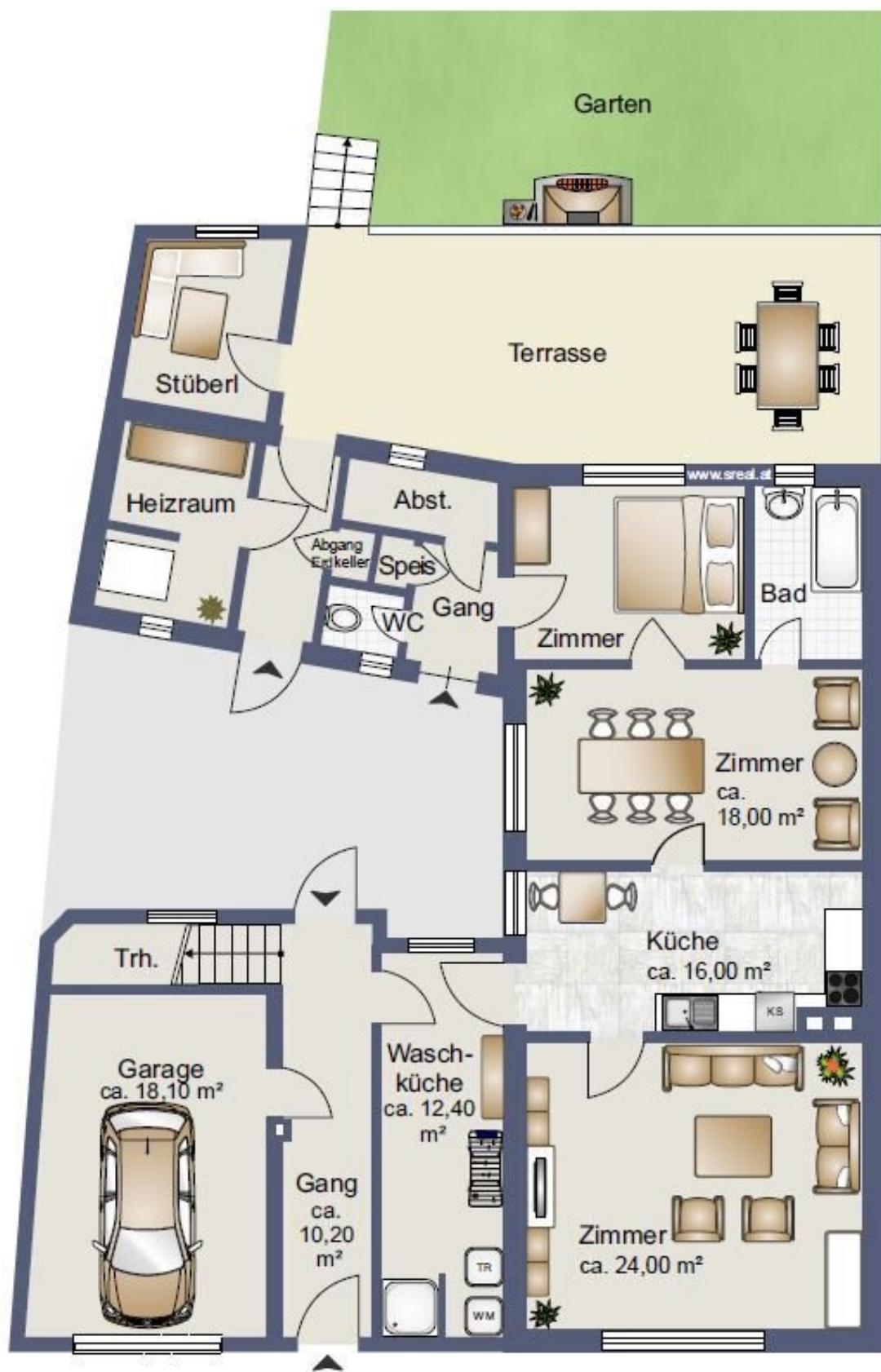












Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss





Skizze Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der wunderschönen Stadtgemeinde Horn. Diese Immobilie ist perfekt für große Familien, Paare, Wohngemeinschaften und auch Anleger. Mit einer Grundstücksfläche von rd. 820 m<sup>2</sup> und 11 Zimmern bietet dieses Haus genügend Platz für all Ihre Bedürfnisse und Wünsche.

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und wurde stets liebevoll gepflegt. Beim Betreten des Gebäudes gelangen Sie direkt zum zentralen Stiegenhaus, der Garage, dem umschlossenen Innenhof, dem Heizraum, dem Erdkeller, dem Gartenstüberl, der Terrasse, dem großzügigen Garten und der Erdgeschosswohneinheit. Alle drei Wohneinheiten sind lichtdurchflutet und sehr geräumig.

Die Immobilie verfügt über einen schönen Garten, einen Balkon, eine Terrasse und einen umschlossenen Innenhof, der sich perfekt für gemütliche Abende im Freien eignen. Genießen Sie hier die warmen Sommerabende mit einem Glas Wein und einem atemberaubenden Aus- und Fernblick. Für Ihren Pkw steht Ihnen eine Single-Garage zur Verfügung, damit Sie sich keine Gedanken über Parkmöglichkeiten machen müssen.

Die Lage dieses Hauses ist einfach unschlagbar, mit einem atemberaubenden Stadt-, Fern- und Grünblick. Die Verkehrsanbindung ist dank einer nahegelegenen Bushaltestelle hervorragend und macht das Pendeln in die umliegenden Städte und Gemeinden zum Kinderspiel.

### Chronologie Erbauung:

- ca. 1950 Errichtung Erdgeschoss
- 1967 Errichtung Obergeschoss
- 1993 Ausbau Dachgeschoss

### Die Liegenschaft teilt sich auf in:

- Wohnhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss mit zentralem Stiegenhaus
- westseitiger Terrasse mit Gartenstüberl
- westseitigem Balkon
- Garage
- Nebengebäude (Heizraum)
- Garten
- umschlossener Innenhof
- kleinem Erdkeller
- kleines Gartenhaus



### **Die Erdgeschosswohnung (ca. 95 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Wirtschaftsraum
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Gästezimmer
- Gang
- WC
- Speis
- Abstellraum

### **Die Obergeschosswohnung (ca. 145 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Eingangsbereich
- Esszimmer
- Küche
- Gang
- Abstellraum
- Wohnzimmer
- Zimmer 1
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne
- WC
- Ankleidezimmer

### **Die Dachgeschosswohnung (ca. 100 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Eingangsbereich
- Küche
- WC
- Badezimmer mit Dusche
- Wohnzimmer
- Garderobe
- Gang
- Schlafzimmer

Weiters gibt es im Dachgeschoss noch ein Zusatzzimmer (ohne Bewilligung als Wohnraum) sowie einen Dachboden. Die Dachflächenfenster im Dachgeschoss sollten auf Empfehlung hin teilweise getauscht werden. Das Erdgeschoss weist entsprechend dem Baujahres eine Grundfeuchte auf.

Beheizt wird das Erdgeschoss und Obergeschoss durch eine zentrale Hybridheizung

(umschaltbar zwischen feste Brennstoffe und Öl). Das Dachgeschoss verfügt über Elektro-Paneele. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über drei großzügige Elektroboiler pro Etage.

Verpassen Sie nicht die Chance, in diesem wunderschönen Haus zu leben. Dieses Objekt eignet sich perfekt für Wohngemeinschaften, als Generationenhaus, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach sowie für Anleger. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich zu zeigen und Ihnen dabei zu helfen, Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.

Besichtigungen des Objekts können nach gemeinsamer Absprache von Montag bis Freitag stattfinden.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3095243?accessKey=6760>

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

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden.

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <1.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**



Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap