

## Haus am Stadtrand



Lage am Stadtrand

**Objektnummer: 2789\_959**

**Eine Immobilie von RE/MAX Immo-Service in Wieselburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3380 Pöchlarn                   |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 137,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 28,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                               |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                               |
| <b>WC:</b>                           | 1                               |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                               |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                               |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                               |
| <b>Keller:</b>                       | 54,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 207,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 2,60                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 249.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

3.00 %

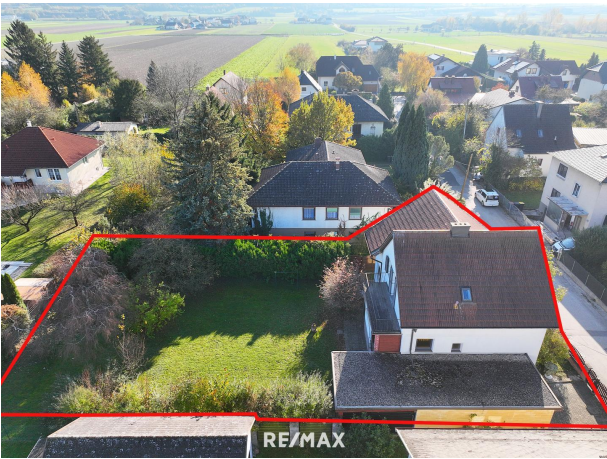
## Ihr Ansprechpartner

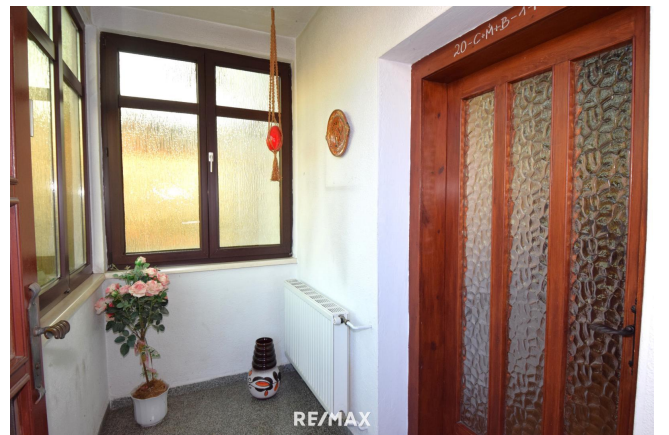
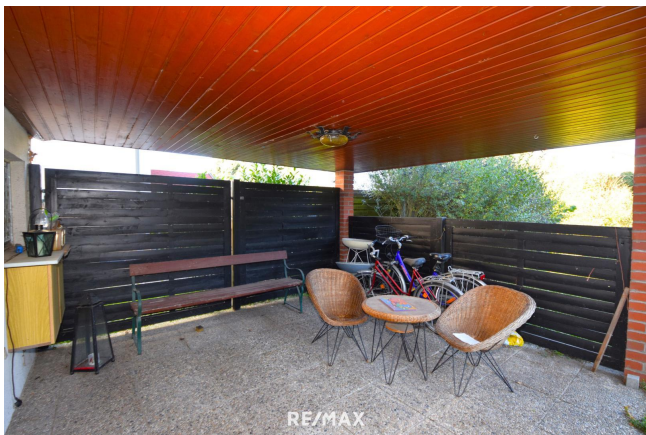


**Susanne Leonhartsberger**

RE/MAX Immo-Service in Wieselburg  
Hauptplatz 18  
3250 Wieselburg



















## Objektbeschreibung

\* Haus mit Garage und Garten in Pöchlarn, Bezirk Melk \* Siedlungslage am südlichen Stadtrand \* Grundstücksfläche ca. 726 m<sup>2</sup>, Widmung Bauland-Kerngebiet \* ebener, sonniger Garten mit Einfriedung, straßenseitig Brix-Zaun \* Massivbau BJ ca. 1963 – Zubau ca. 1972, 1980 und 1998 \* Gesamtwohnfläche ca. 137 m<sup>2</sup> – 3-4 Schlafzimmer möglich \* ca. 28 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Erdgeschoß: zwei Einstellräume; ca. 28 m<sup>2</sup> überdachte Terrasse/Durchgang \* ca. 54 m<sup>2</sup> Keller \* Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Verglasung und Außenrollläden \* Zentralheizung/Warmwasser mit Kelag-Fernwärme \* Ofenanschluss ist möglich \* Kaltdach mit Ziegeldeckung \* Fassade und oberste Geschoßdecke sind thermisch gedämmt \* Anschlüsse: Ortskanal, Ortswasser, EVN-Strom, Kelag-Fernwärme, TV-Sat, Telekabel, Post-Telefon \* Infrastruktur fußläufig erreichbar: Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Arzt, Gastronomie usw. \* ca. 10 Gehminuten zur Donau – Hochwasser-Schutzdamm mit Radweg \* wenige Fahrminuten zur A1-Auffahrt Pöchlarn \* Entfernung Wien-West ca. 90 km \* HWB: 207,1 fGEE: 2,6 Angebotspreis € 249.000,- Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Aufgrund der Nachfrage kann es auch dazu kommen, dass der tatsächliche Kaufpreis über oder unter dem Angebotspreis liegt. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber, durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Alle unsere Objekte finden Sie unter [remax.at](http://remax.at)! Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren! Tel. 07416 / 52 939

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
Heizwärm 207.1

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Faktor Ges2.6

amtenergi

effizienz: