

## Ein-Zweifamilienhaus - wohnen mit Blick ins Grüne



**Objektnummer: 960/69510**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3202 Hofstetten-Grünau
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	245,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	885,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 147,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	360.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tanja Baumgartner**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten





















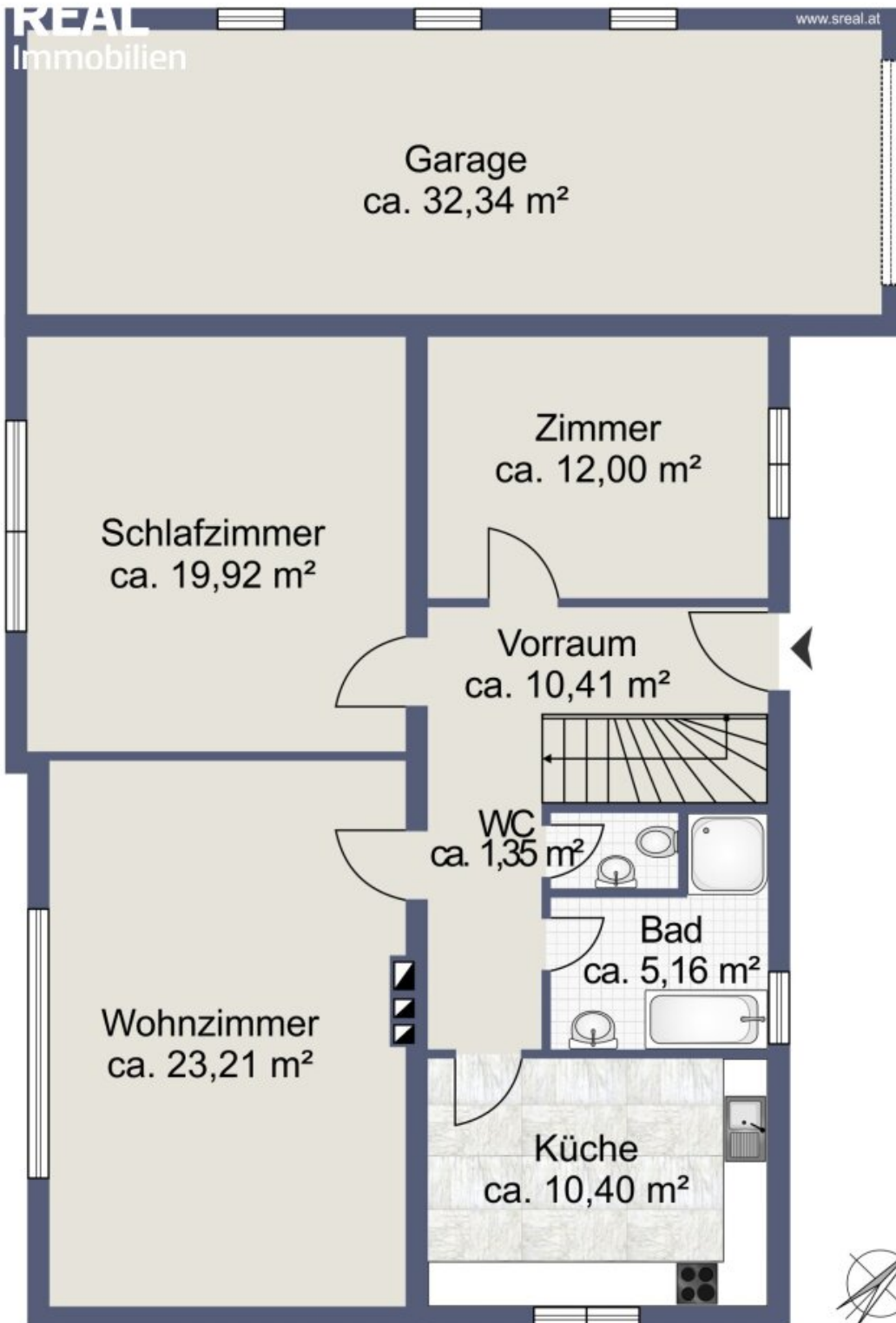






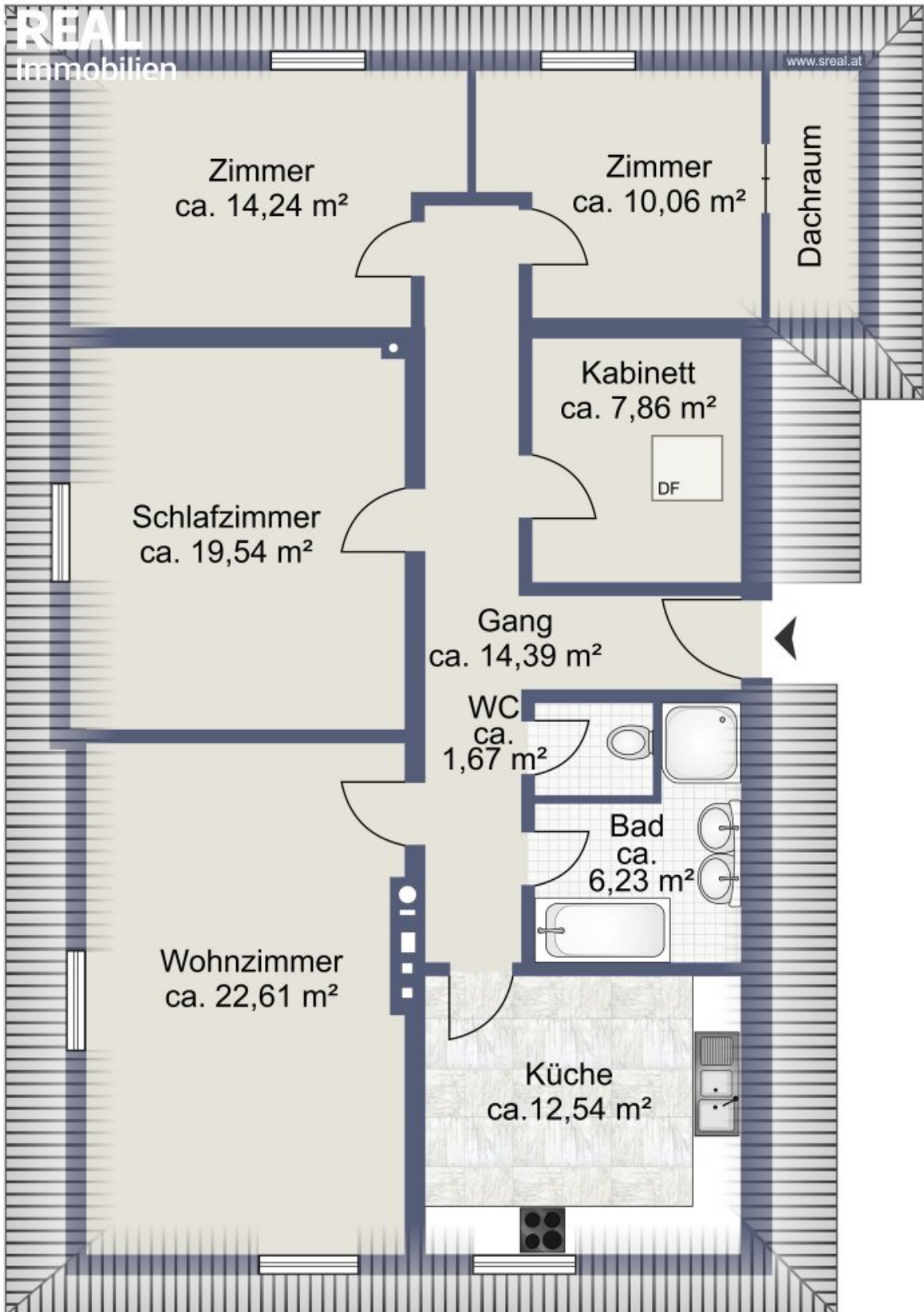






Skizze Erdgeschoss





Skizze Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

Das solide, vollunterkellerte, sehr gut geschnittene Einfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten wurde 1973 errichtet und befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße mit einem gepflegten, nahezu uneinsehbaren Garten nur wenige Kilometer von der Landeshauptstadt St. Pölten entfernt.

- \* Grundstücksfläche von ca. 1.064 m<sup>2</sup>
- \* Gartenfläche ca. 885 m<sup>2</sup>
- \* Wohnnutzfläche ca. 245,50 m<sup>2</sup>
- \* wunderschöner südwestgelegener Garten
- \* Ausblick ins Bergland
- \* Garage
- \* 2fach Scheibenverglasungen mit Insektenschutzgittern
- \* Terrasse Südwest ausgerichtet
- \* teilsaniert

Heizung: 1.000,00 € im Jahr

Müll: 200,00 € im Quartal

Rauchfangkehrer: 109,00 € im 1/2 Jahr

Kanal und Wasser: 315,00 € im Quartal

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3094675?accessKey=66f0>

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

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <9.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap