

## Großzügiges Anwesen- bestens geeignet für zwei Familien



Luftbild

**Objektnummer: 1644\_3252**

**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>	3163 Rohrbach an der Gölsen GA
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	279,26 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	643,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	255,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,76
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Ihrybauer**

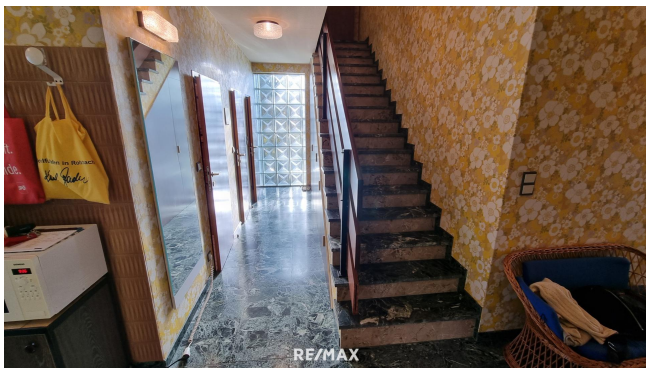
RE/MAX Plus in St. Pölten  
Neugebäudeplatz 12  
3100 St. Pölten









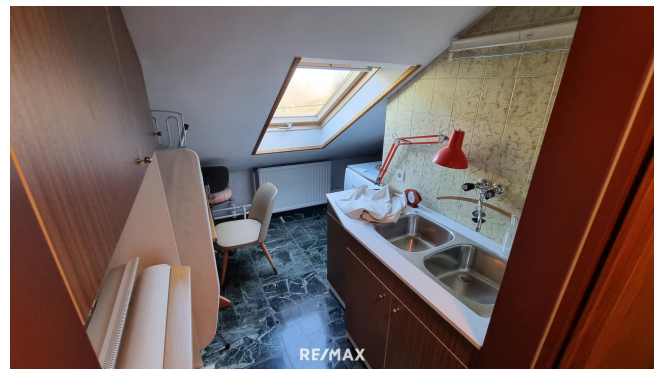








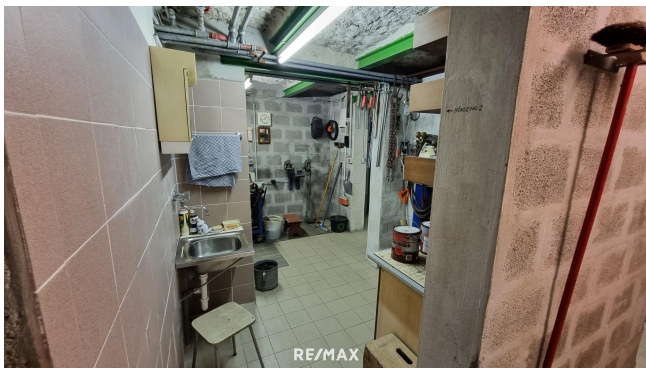






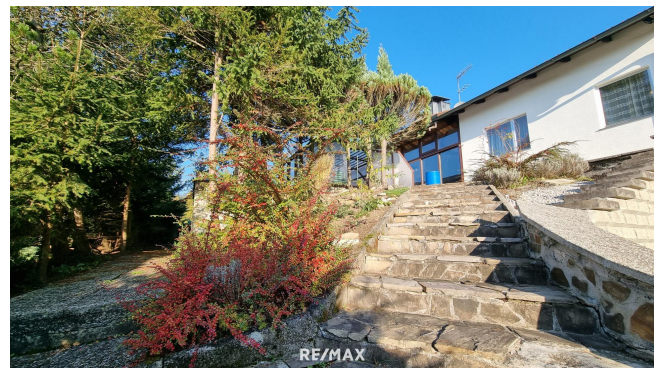
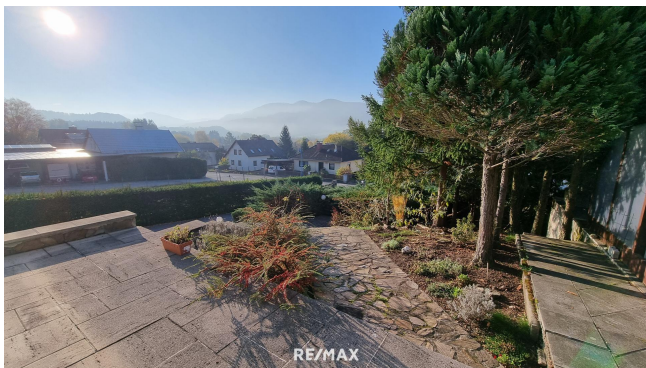














RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



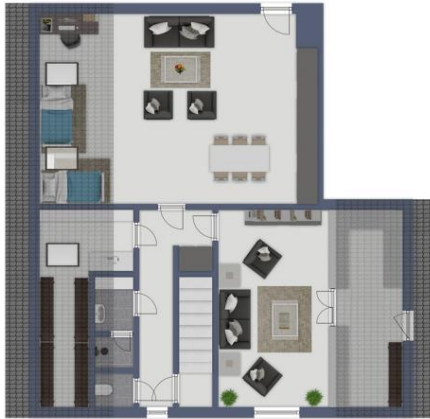
RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus in Rohrbach an der Gölsen bietet eine ideale Möglichkeit für Familien oder mehrere Generationen, zusammen zu wohnen, aber auch individuelle Rückzugsorte zu haben. Es punktet durch eine flexible Nutzung, die eine Aufteilung in separate Wohneinheiten ermöglicht, und bietet durch den großzügigen Keller sowie den Außenbereich viele Nutzungsmöglichkeiten. Auf rund 2.466 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt das Haus über insgesamt 10 Zimmer. Es ist teilweise möbliert, sodass ein sofortiger Einzug möglich wäre. Besonders hervorzuheben ist der Wintergarten mit Blick in den Garten und der überdachte Pool (4 x 8 m), der an warmen Sommertagen für entspannte Momente sorgt. Das gesamte Haus kann in zwei Wohneinheiten aufgetrennt werden. Der Wintergarten verbindet beide Einheiten im Erdgeschoss. Über die großzügige Auffahrt erschließt sich das Anwesen. Im hinteren Bereich gelangt man über Stufen in die zwei separat zugänglichen Eingangsbereiche. **Raumaufteilung EG - rund 235 m<sup>2</sup>** - 2 Küchen - 2 große Wohn-Essbereiche - 2 Badezimmer mit jeweils Dusche und Wanne - 2 WCs - 2 Kinderzimmer - 2 Schlafzimmer mit angrenzendem Raum - großer Wintergarten **Raumaufteilung OG - rund 96 m<sup>2</sup>** - 2 große Wohnzimmer - 1 Schlafzimmer mit Schrankraum - 1 weiteres Zimmer - 2 Badezimmer mit Dusche - 2 WCs - Abstellraum in der Dachschräge **Raumaufteilung KG - rund 255 m<sup>2</sup>** - Garage - Werkstatt - Waschküche - Kellerstüberl mit angrenzendem WC - Fernsehraum - Wirtschaftsküche - mehrere Abstellräume - Heizraum Der vollunterkellerte Bereich mit 255 m<sup>2</sup> bietet reichlich Platz für Hobbys, Freizeitaktivitäten oder auch zusätzliche Lagermöglichkeiten. Der gepflegte Garten bietet nicht nur Platz für Entspannung, sondern auch für Kinder, die hier sicher spielen können. Der Wintergarten erlaubt einen wunderbaren Blick ins Grüne – bei jedem Wetter ein schöner Rückzugsort. Der überdachte Pool sorgt für Erholung an heißen Sommertagen. Lage und Infrastruktur: Rohrbach an der Gölsen im Bezirk Lilienfeld ist eine naturnahe und familienfreundliche Gemeinde. Nahversorger wie eine Bäckerei und ein Nah & Frisch sind direkt vor Ort. Für größere Einkäufe ist das nahegelegene Hainfeld gut erreichbar, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie Zug und Bus. Kindergarten und Volksschule sind direkt in Rohrbach an der Gölsen vorhanden, was besonders für Familien ein Vorteil ist. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Radausflüge, was für Naturliebhaber und sportlich aktive Familien ideal ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den zahlreichen Vorteilen und der Flexibilität dieser Immobilie. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 120.9  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw D  
ärmebedarf:  
Faktor Gesam 1.76  
tenergieeffizie  
nz:  
Klasse Faktor D  
Gesamtenergi  
eeffizienz:

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!