

# **NEUER PREIS: Idyllisches Einfamilienhaus mit großem Garten**



Gartenansicht

**Objektnummer: 1644\_3307**

**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>	3385 Prinzersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	53,26 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 192,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,04
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Mündl**

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























RE/MAX  
Kupovina, slobodno



RE/MAX  
Kupovina, slobodno



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in Prinzersdorf liegt auf einem großzügigen Grundstück von etwa 863 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>, die eine angenehme Kombination aus Gemütlichkeit und Funktionalität bietet. Der gepflegte Garten ist ideal für entspannte Stunden im Freien und bietet reichlich Platz für Freizeitaktivitäten und kreatives Gärtnern. Eine gemütliche Terrasse, die direkt vom geräumigen Wohnzimmer aus erreichbar ist, lädt dazu ein, sonnige Tage oder laue Abende in privater Atmosphäre zu genießen. Raumaufteilung: Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich der einladende Eingangsbereich, der in eine praktische Raumaufteilung übergeht. Die Küche mit angrenzendem Esszimmer ist hell gestaltet und bildet das Herzstück für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Das geräumige Wohnzimmer schafft mit seiner angenehmen Atmosphäre eine ideale Umgebung für erholsame Momente. Ein praktischer Abstellraum sorgt für Ordnung und zusätzliche Lagerfläche, während das Badezimmer mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet ist, die für Entspannung sorgt. Über einen klassischen Stiegenaufgang gelangt man ins Obergeschoss, wo zwei gemütliche Schlafzimmer für erholsame Nächte bereitstehen. Ein zusätzlicher Raum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Büro für das Arbeiten von zu Hause aus oder als Fitnessraum für sportliche Aktivitäten. Der geräumige Dachboden des Hauses ergänzt das Angebot an Stauraum perfekt, da er ausreichend Platz für selten genutzte Gegenstände oder saisonale Dekorationen bietet. Der Keller des Hauses ist optimal ausgestattet und erfüllt sowohl praktische als auch funktionale Anforderungen. Neben einer Werkstatt, die vor allem für Handwerker ein Highlight darstellt, gibt es einen Heizraum, eine Waschküche, ein WC und ein separates Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Im September dieses Jahres trat im Keller Grundwasser auf. Über den Keller gelangt man auch direkt in die Garage, die durch eine lange Zufahrt bequem erreichbar ist. Das Haus wird mit der Küche übergeben, und nach Absprache sind auch weitere Möbel zu erwerben. Ausstattung: Die Heizung wird mit Gas betrieben und das Warmwasser durch Solarenergie unterstützt. Ein Stromanschluss sowie Wasser-, Kanal- und Gasanschluss sind ebenfalls vorhanden. Natur im Garten: Ein besonderes Highlight des Außenbereichs ist die charmante Gartenhütte, die nicht nur praktischen Stauraum für Gartengeräte bietet, sondern auch ein wunderbarer Ort für gesellige Abende oder gemütliche Stunden im Garten ist. Der gesamte Außenbereich ist äußerst gepflegt und bietet sowohl Freiraum als auch Rückzugsmöglichkeiten. Infrastruktur: Prinzersdorf zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus und bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten. Lokale Geschäfte, Supermärkte, Bäckereien, eine Apotheke und eine Arztpraxis für Allgemeinmedizin sorgen für eine gute Versorgung. Für Freizeit und Sport stehen verschiedene Vereine sowie zahlreiche Erholungsmöglichkeiten zur Verfügung. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit einer Volksschule, einer Musikmittelschule, einer Europamittelschule und einer polytechnischen Schule. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof und mehrere Bushaltestellen ermöglichen eine unkomplizierte Fahrt in die nur etwa zehn Kilometer entfernte Landeshauptstadt, wodurch die Lage sowohl für Pendler als auch für Familien attraktiv ist. Dieses Einfamilienhaus in Prinzersdorf bietet eine ideale Kombination aus Wohnkomfort, großzügigem Außenbereich und praktischer Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>, einem gepflegten Garten

und vielseitig nutzbaren Räumen eignet es sich hervorragend für Familien oder Paare, die Ruhe und dennoch eine gute Infrastruktur suchen. Moderne Annehmlichkeiten wie Gasheizung, solarunterstützte Warmwasseraufbereitung sowie umfassende Anschlüsse machen das Haus besonders attraktiv. Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, das Haus mit Küche und nach Absprache auch weiteren Möbeln zu übernehmen, was den Einzug erleichtert. Der Vorfall mit Grundwasser im Keller im September dieses Jahres wurde berücksichtigt und sollte bei der Planung weiterer Maßnahmen einbezogen werden. Die Lage in Prinzersdorf, mit guter Anbindung an die nahegelegene Landeshauptstadt und zahlreichen lokalen Einrichtungen, rundet dieses Angebot ab und macht die Immobilie zu einer wertvollen Investition für die Zukunft. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 192.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse Heizwärme E

mebedarf:

Faktor Gesamte 2.04

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G D

esamtenergieeffi

zienz:

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird. Sie finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "www.remax.at", und neue Objekte sehen Sie FRÜHER!