



Inserat ID: 139525

erstellt am : 27.03.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 320000€

Straße:

2304 Orth an der Donau

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Andrea Höferstock

Tel: +43 699 1 4444 700

andrea.hoeferstock@immobilias.at

Wohnfläche: 100m²

Grundfläche: 602m²

Idyllische Traumruhelage in Orth an der Donau- viel Platz für die ganze Familie!



Ergreifen Sie die Chance dieses Liegenschaft in beneidenswerter Grünruhelage näher kennen zu lernen.

Das teilrenovierte Einfamilienhaus besticht durch seine ruhige Lage und den großzügigen Garten, der zum Entspannen und Toben einlädt. Mit einer Gesamtfläche von ca 100m² bietet es ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnräume, aufgeteilt auf 4 Zimmer. Der Teilkeller, in dem auch die Hauswasserpumpe steht, kann als Erdkeller genutzt werden. Raumaufteilung: VorzimmerWohnzimmer3 SchlafzimmerKüche mit Essbereich und Abgang in den KellerbereichBad mit Dusche und Waschmaschinenanschlussextra WC

Im Anhang finden Sie den Plan des Wohngebäudes, des Kellers und des Nebengebäudes, welches aktuell schon für den weiteren Ausbau vorbereitet ist.

Flächenwidmung: BKL: I und IIg60%

Ausstattung: neuwertige Küche mit allen gängigen Geräten, Parkettböden/ Fliesen, Hausbrunnen
EinkaufIn der Nähe des Hauses gibt es Einkaufsmöglichkeiten, die den Bewohnern eine bequeme Versorgung mit allen notwendigen Gütern und Dienstleistungen ermöglichen:- weitere Supermärkte, sowie DM und BIPA sind in den umliegenden Ortschaften zu finden- Das Donauzentrum und das G3 Shopping Resort bieten eine Vielzahl von Geschäften, darunter Bekleidungsgeschäfte, Elektronikläden, Restaurants und Cafés.- Wochenmärkte bieten frische Lebensmittel, regionale Produkte und Blumen.- Fachgeschäfte, darunter Bäckereien, Fleischereien, Feinkostläden und Weinhandlungen.

VerkehrDie Liegenschaft ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden- Bus: Es gibt Busverbindungen, die das Haus mit umliegenden Orten und dem örtlichen Bahnhof verbinden.- Zug: Der Bahnhof Orth/Donau bietet Zugverbindungen zu verschiedenen Zielen in der Region und darüber hinaus.

Schulen/ Kindergarten- Es gibt einen Gemeindegarten vor Ort.- Volksschule: Die Volksschule Orth an der Donau bietet Grundschulbildung für Kinder in der Umgebung.- Neue Mittelschule mit AHS Zweig

LageDie Gemeinde zeichnet sich durch ihre idyllische Lage am Ufer der Donau aus und bietet eine malerische Umgebung mit viel Grün und Natur.Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten, was eine angenehme und familiäre Atmosphäre schafft.Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Einige Highlights:- Donau: Das Haus liegt nur wenige Gehminuten von der Donau entfernt. Die Donau bietet Möglichkeiten zum Spazierengehen, Radfahren und Entspannen in der Natur.- Der beeindruckende Nationalpark Donau-Auen: Hier können Sie die einzigartige Flora und Fauna der Auenlandschaft erkunden und verschiedene Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Vogelbeobachtung und Bootsfahrten genießen.- Weinregion: Die Umgebung ist bekannt für ihre Weinproduktion. Es gibt mehrere Weingüter und Buschenschanken, wo Sie lokale Weine verkosten und die Kultur des Weinbaus erleben können.- viele gut ausgebaute Rad- und Wanderwege, die es Ihnen ermöglichen, die schöne Landschaft zu erkunden und aktive Freizeitaktivitäten zu genießen.- Das Zentrum bietet eine Auswahl an Geschäften, Restaurants und Cafés, in denen Sie lokale Spezialitäten und internationale Küche genießen können.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen!
Für alle weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:Andrea HöferstockT: 0699/1 4444 700E: office@immobilias.atViele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage www.immobiliast.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.

Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/ Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln

für Immobilienmakler, BGBl 297/96. Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen. Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu. Suchagent anlegen - <https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de!!> Wir möchten Sie informieren ? Maklervertrag Bestimmungen !! (FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz) Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten. Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst! Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos! Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen. Vielen Dank! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996). Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96. Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Apotheke

Eckdaten

Grundfläche: 602m²

Wohnfläche: 100m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 270m²

hwbklasse: Gm²

fgeewert: 2.55m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 320000€

Kontaktinformationen

Vorname: Andrea

Nachname: Höferstock

Tel.: +43 699 1 4444 700

E-Mail: andrea.hoeferstock@immobilias.at