

Inserat ID: 189924

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 247700€

Straße:

3231 St. Margarethen an der Sierning

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 119m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 250m<sup>2</sup>

Grundfläche: 415m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Andreas Teuschler Wien / BG LD / NO

Tel: +43 676 70 90 280

cd@bestinvest-immo.at

## Bieterverfahren: Einmalige Gelegenheit - Charmantes Landhaus - Nahe St. Pölten



Dieses Objekt wird im Bieterverfahren angeboten. Die Angebote werden bis 30.12.2025 entgegengenommen.

Das Bieterverfahren startet bei einem Mindestpreis von ? 247.700,00.

Dieses Landhaus wurde mit viel Liebe zum Detail und hinsichtlich seiner Räumlichkeiten optimal geplant. Es garantiert Ihnen einen Wohnkomfort mit absoluter Wohlfühlfaktor. Das Wohnhaus ist ein ebenerdiger, charmanter Altbau in Massivbauweise.

Es wurde 2025 Generalsaniert, hat eine Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup>, und befindet sich auf einem Eigengrund von 415 m<sup>2</sup>.

Eine Wohnnutzfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> teilt sich komfortabel auf einer Ebene auf und wird mittels Fernwärme beheizt.

Zum Eingangsbereich, einer großzügigen Küche, Design-Badezimmer und WC verfügt das Objekt über drei weitere Zimmer plus einen Schrankraum.

Vom Wohnzimmer (offene Decke) aus gelangt man über eine Terrasse in den Garten, die schöne Stunden im Freien versprechen.

Zur Ausstattung der Böden im Eingangsbereich, Schlafzimmer und Wohnzimmer steht auf Ihre individuellen Bedürfnisse und Vorlieben ein großes Kontingent Eigenplanung zur Verfügung - wo Sie Ihre persönliche Note setzen können.

Die großzügige Garage (ca. 30 m<sup>2</sup> mit zusätzlichem Ausgang in den Garten) bietet zudem Schutz für Ihr Auto vor Wind und Wetter.

Das auf Wunsch ausbaubare Dachgeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup> potentielle Wohnfläche) erlaubt es Ihnen flexibel auf den jeweiligen Flächenbedarf zu reagieren.

Zum Ausbau des Dachgeschosses ist alles vorbereitet, alle Anschlüsse sind vorhanden.

Raumaufteilung :

großzügige Küche

Bad mit Dusche, Anschluss für die Waschmaschine und Tageslichtfenster

2 Zimmer

Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und Garten

Eingangsbereich & zentraler Flurbereich

1/2 Zimmer - begehbarer Schrank oder Abstellraum

Technikraum

Garage - ca. 30 m<sup>2</sup>

Terrasse - ca. 20 m<sup>2</sup>

Ausführung:

Komfortable Zentralheizung mittels Fernwärme

Fenster mit 3-fach Isolierverglasung mit Insektenschutzgitter

Außenrolllos mechanisch - bei Flügeltüre elektrisch

Betonierte Zufahrt + Parkmöglichkeit

Gartenterrasse und Außenwasseranschluss

Garage für 1 PKW - ca. 30 m<sup>2</sup>

Erklärung:

Das Bieterverfahren ist weder eine Auktion noch eine Versteigerung!

Wenn Ihnen die Liegenschaft gefällt, obliegt es an Ihnen ein Angebot abzugeben. Sie bestimmen, welches Gebot Sie abgeben.

Über die Annahme von Kaufanboten entscheidet ausschließlich der Verkäufer!

Angebote werden bis 30.12.2025 entgegengenommen. Die Bietenden werden über die Höhe des Höchstgebotes informiert und haben die Möglichkeit dieses bis zum Ende der 2. Gebotsfrist zu überbieten.

Am Ende des Bieterverfahrens steht die Einigung zwischen Interessenten und Verkäufer, die ihren Abschluss mit einem herkömmlichen Immobilienkaufvertrag bei einem Notar findet.

Das Bieterverfahren bietet eine partnerschaftliche Methode die Immobilie für beide Seiten zu den besten Bedingungen abzuwickeln, der Käufer kauft zum aktuellen Marktwert.

Die Maklerprovision (3% + 20% USt) errechnet sich vom tatsächlichen Kaufpreis.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung! 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 bis zu 14 Tage vorab zu. Suchagent anlegen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 415m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 119m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 250m<sup>2</sup>

Zimmer: 3.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 434m<sup>2</sup>

hwbklasse: Gm<sup>2</sup>

fgeewert: 4.65m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Gm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 247700€

Nebenkosten: 31€

## Kontaktinformationen

Vorname: Andreas

Nachname: Teuschler Wien / BG LD / NÖ

Tel:: +43 676 70 90 280

E-Mail: cd@bestinvest-immo.at