

Inserat ID: 165165

erstellt am : 29.07.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 292500€

Straße:

3261 Steinakirchen am Forst

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Martin Öllinger

Tel: +43 676 541 84 21

m.oellinger@immostviertel.at

Wohnfläche: 210m<sup>2</sup>

Grundfläche: 361m<sup>2</sup>

## Stilvolles Haus mit Pool im Zentrum von Steinakirchen! OPEN HOUSE Termin 31.10.2025!!



\* OPEN HOUSE TERMIN am 31.10.2025 von 13 Uhr - 17 Uhr!! Bitte um Terminvereinbarung damit ich für jeden Interessenten genügend Zeit zu besichtigen habe!

\* Als modernes Unternehmen ermöglichen wir bei diesem besonderen Objekt die DIGITALE ANGEBOTSLEGUNG!!

\* Diese Immobilie wird in Form einer digitalen Angebotslegung vermittelt. Das bedeutet, der angezeigte Preis ist ein Startpreis und kann im Laufe des Prozesses höher sein

- \* großzügiges hochwertig ausgestattetes Haus mit Pool und eigener Gewölbebar in zentraler Lage von Steinakirchen am Forst
- \* Grundfläche: ca. 361 m<sup>2</sup> - Widmung: Bauland-Kerngebiet
- \* Generalsanierung 2000/ 2001 außer Dach
- \* Terrassenzubau samt Überdachung ( Beschattung defekt )
- \* Garage mit el. Rolltor und Codetaster
- \* Innenausstattung mit hochwertigen Materialien
- \* Teilkeller mit Garage, Technikraum, Werkraum, Abstellbereiche, - gesondert begehbar von außen die hauseigene Gewölbebar
- \* Wohnfläche im EG ca. 156 m<sup>2</sup> - ( Vorraum, Saloon, große offene Wohn-Essküche mit Zugang zur Terrasse und Außen - Stiegenabgang zum Garten, Bad, WC, Gästezimmer mit eigenem Bad, Wäscheraum, Abstellraum,)
- \* Wohnfläche im OG ca. 54 m<sup>2</sup> - (Galerie mit offenen Bereich, Kinderzimmer, Schlafzimmer mit begehbaren Schrankraum,) Rohdachbodenraum ev. ausbaubar
- \* Ziegelmassivbauweise ohne VWS
- \* Eternit Walmdach
- \* zentrale Staubsaugeranlage
- \* eingebauter Kaminofen
- \* Fernwärmeheizung 2012 teilweise Fußbodenheizung ( Vorhaus, KÜ, Bad, WC) restliche Bereiche mit Radiatoren
- \* Kunststofffenster doppeltverglast Polybau von ca. 1998
- \* hochwertige Maßeinbauküche 2012 (HAKA) mit Weinklimaschrank und Bora Dunstabzugssystem, Dampfgarer, Backrohr, Kühl-Gefrierkombi
- \* Split Klimaanlage für OG 2015 eingebaut
- \* Im ganzen Haus hochwertige Tischler Einbaumöbel
- \* Bose Sound System im WZ verlegt
- \* Pool mit Chloranlage und Abdeckung- Kinderschutz
- \* Dachboden ev. weiter Ausbaubar
- \* Einzigartige hauseigene Gewölbekellerbar für besondere Momente
- \* Übergabe nach Vereinbarung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit Arzt

&lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;7.000m Kinder & Schulen

Schule

&lt;3.000m Kindergarten &lt;500m Nahversorgung

Supermarkt &lt;500m Bäckerei

&lt;500m Einkaufszentrum &lt;7.000m Sonstige

Bank &lt;500m Geldautomat

&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;7.000m Verkehr

Bus &lt;500m Bahnhof

&lt;6.500m Autobahnanschluss &lt;7.500m Flughafen &lt;8.500m Angaben

Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 361m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 210m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Bäder: 2

hwbwert: 144m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.75m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 292500€

## Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Öllinger

Tel.: +43 676 541 84 21

E-Mail: m.oellinger@immostviertel.at