

**Großzügiges, gepflegtes und ruhig gelegenes
Einfamilienhaus in Mautern - Zweifamilieneignung!**



Objektnummer: 11601-2

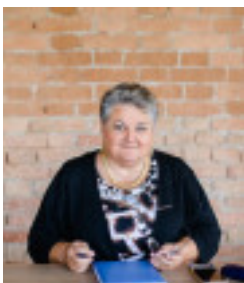
Eine Immobilie von ARES Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3512 Mautern an der Donau
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,00 m²
Nutzfläche:	194,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	62,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 70,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	126,00 €
Heizkosten:	165,00 €
Provisionsangabe:	

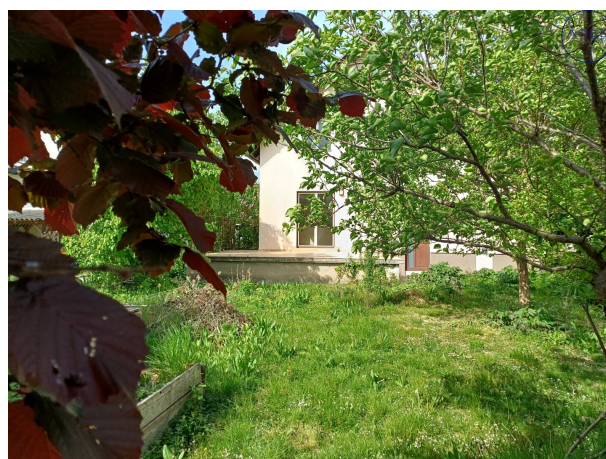
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eleonora Gundacker





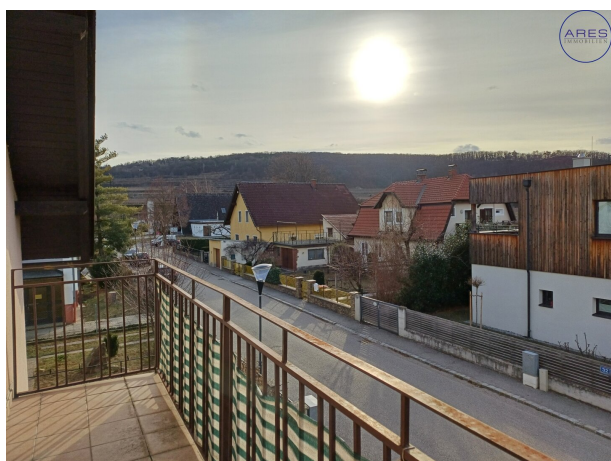


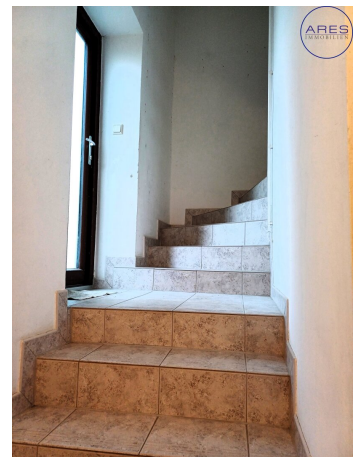


















Objektbeschreibung

In **sehr ruhiger Lage**, am Stadtrand von **Mautern**, befindet sich dieses **großzügige Einfamilienhaus mit Zweifamilieneignung** - bestens geeignet für eine große Familie

Dieses **1974** fertiggestellte Haus, wurde von der derzeitigen Eigentümerin **2005** **generalsaniert** und **thermisch** auf den letzten Stand gebracht. So wurden die Fenster getauscht, ein Vollwärmeschutz angebracht, Bäder und teilweise Böden und Leitungen erneuert, im **Obergeschoß** eine weitere Gastherme mit **eigenem Heizkreis** montiert und **für eine eventuelle Zweifamiliennutzung Küchenanschlüsse** verlegt. Vom Wohn- und Schlafzimmer kann der **westseitige Balkon** genutzt werden. Das Badezimmer im Obergeschoß ist mit **Dusche und Wanne** ausgestattet.

Im **Erdgeschoß** wurden zwei Zimmer zusammengelegt und ergeben eine **großzügige Wohnküche**, mit Ausgang auf die **Terrasse**. Die **Einbauküche** ist hell und freundlich und **bestens mit allen erforderlichen Geräten und viel Stauraum** ausgestattet. Schlafzimmer, Abstellraum/Speis, Badezimmer mit Dusche und WC komplettieren das Erdgeschoß.

Anlässlich der nötigen **Erneuerung des Kanals** wurden auch Rückstauklappen eingebaut. Dies verhindert nunmehr bei Donauhochwasser das Eindringen von Wasser durch den Kanal. Die sichtbaren Putzschäden wurden jedoch noch nicht behoben. Das Haus ist **zur Gänze unterkellert** und **verflies**. Die ursprünglich vorhandene Abfahrt in die Garage wurde verschlossen und ein **Parkplatz für 3 PKW** angelegt. Vom Kellerabgang führt auch eine Türe in den Garten.

Diese Liegenschaft war bis vor kurzem vermietet. Die langjährigen Mieter haben den **zur Gänze eingezäunten Garten als Naturgarten** mit Hochbeeten genutzt. Eines der Fotos zeigt den Garten noch vor Vermietung.

Mautern bietet nicht nur wegen der Nähe zu Krems beste Infrastruktur: Volks- und Neue Mittelschule mit Sportzweig, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und Kaffeehaus ... viele Sehenswürdigkeiten in der Umgebung und eine gute Verkehrsanbindung - Bus, Bahn (Krems), Anbindung zu S33 (St. Pölten und A1), S5 (Wien), B37 (Waldviertel).

Fordern Sie Unterlagen zur Liegenschaft an! Meiner Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer wegen ist die Angabe **Ihres vollständigen Namens, Ihrer Wohnanschrift und Ihrer Telefonnummer** absolut erforderlich. Sie erhalten dann alle relevanten Dokumente und Details. Im Anschluss können wir dann gerne einen Besichtigungs- und Beratungstermin vereinbaren.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.