

Exposé

Einfamilienhaus in Stössing

Erhaltenswertes Gebäude im Grünlанд



Objekt-Nr. OM-337865

Einfamilienhaus

Verkauf: **377.000 €**

3073 Stössing
Niederösterreich
Österreich

| | | | |
|-------------------|-------------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1970 | Zustand | gepflegt |
| Grundstücksfläche | 3.077,00 m ² | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 4,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 110,30 m ² | Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Holzpellets | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | sofort | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es bietet sich die seltene Gelegenheit ein Haus in absoluter Ruhelage zu erwerben. Lebensqualität und Ruhe, kein angrenzender Nachbar, mitten in der Natur. Ideal für Erholung, Wandern, Radtouren, Reiten u.v.m. Der Ort ist Mitglied der Leader Region Elsbeere Wienerwald.

Das Haus wurde 1970 auf einem 3.077 m² großen sonnigen Grund in Hanglage erbaut . Die nach Süden ausgerichtete Liegenschaft bietet im Erdgeschoß ca. 86m². Der Eingang erfolgt über (ein nachträglich ausgebauten 24 m² großes) Kaminstüberl, über einen zentralen Vorräum sind ein Wohn- und Essraum samt Küchenzeile und Balkon, 2 kleine Schlafzimmer, ein Bad und ein WC erreichbar. Über eine Stiege gelangt man in das Kellergeschoß wo ein ca. 24 m² großer Raum ebenfalls als Wohnraum ausgebaut ist. Durch die Hanglage gelangt man hier durch eine 2-flügelige Tür eben in den Garten. Hier sind auch 2 weitere kleine Kellerräume und die Heizung situiert. Im Jahr 2009 wurde der Scheitholz Zentralheizungskessel durch einen Pelletofen ersetzt. Kleinere Adaptierungsarbeiten wie neue Bodenbeläge wurden durchgeführt, ebenso eine Sanierung des Schachtbrunnens - eine Vertiefung in Zeiten nachlassender Niederschläge ist erforderlich. Der Strom Hausanschluss wurde 2016 von Freileitung auf Erdkabel umgestellt sowie der Strom Verteilerkasten auf den Stand der Technik gebracht. Senkgrube für Abwasser vorhanden.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Die Angaben zum Energieverbrauch sind vorläufig geschätzt, der Energieausweis ist in Arbeit

Lage

Die Landeshauptstadt St. Pölten ist ca. 25 km (nordwestlich) entfernt, die Marktgemeinde Böheimkirchen ca. 11 km. Die Bundeshauptstadt Wien ist ca. 40 km nordöstlich von Stössing gelegen.

Der Ort besitzt eine Postautobusverbindung mit Böheimkirchen (Bahnhof an der Westbahnstrecke) und einmal täglich nach St. Pölten.

Nächstgelegener Bahnhof ist der Bahnhof Böheimkirchen (11 km). Die Landesstraße 110, welche durch den Ort führt, stellt die Verbindung zur Landesstraße 119 (Altlengbach - Hainfeld) sowie zur Landesstraße 129 (Böheimkirchen - St. Pölten) her. In Plosdorf (Gemeindegebiet Böheimkirchen) besteht eine Anschlussstelle zur Westautobahn (A 1).

Mit einem PKW ist St. Pölten in ca. 30 Minuten erreichbar, Wien erreicht man in ca. 45 Minuten.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 180,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Kamin



Küche

Exposé - Galerie



Sitzbereich

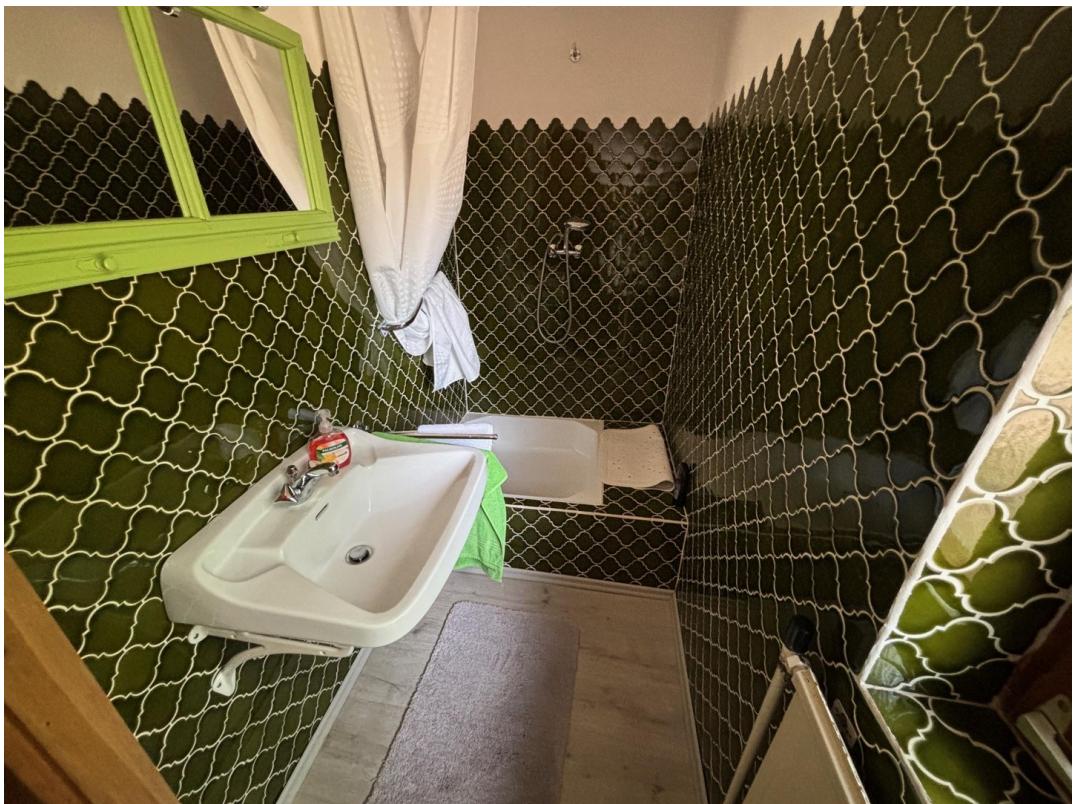


Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2

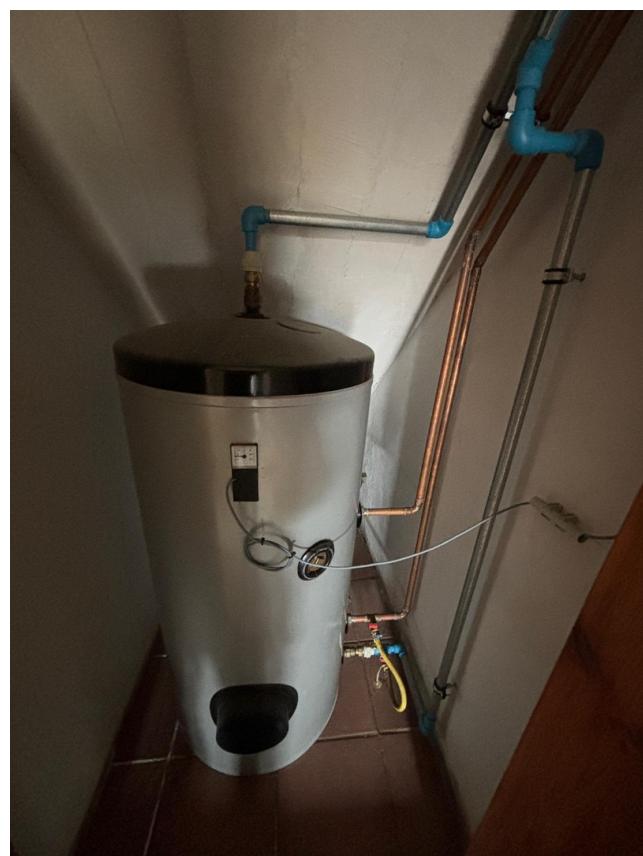


Bad

Exposé - Galerie



Zimmer im KG



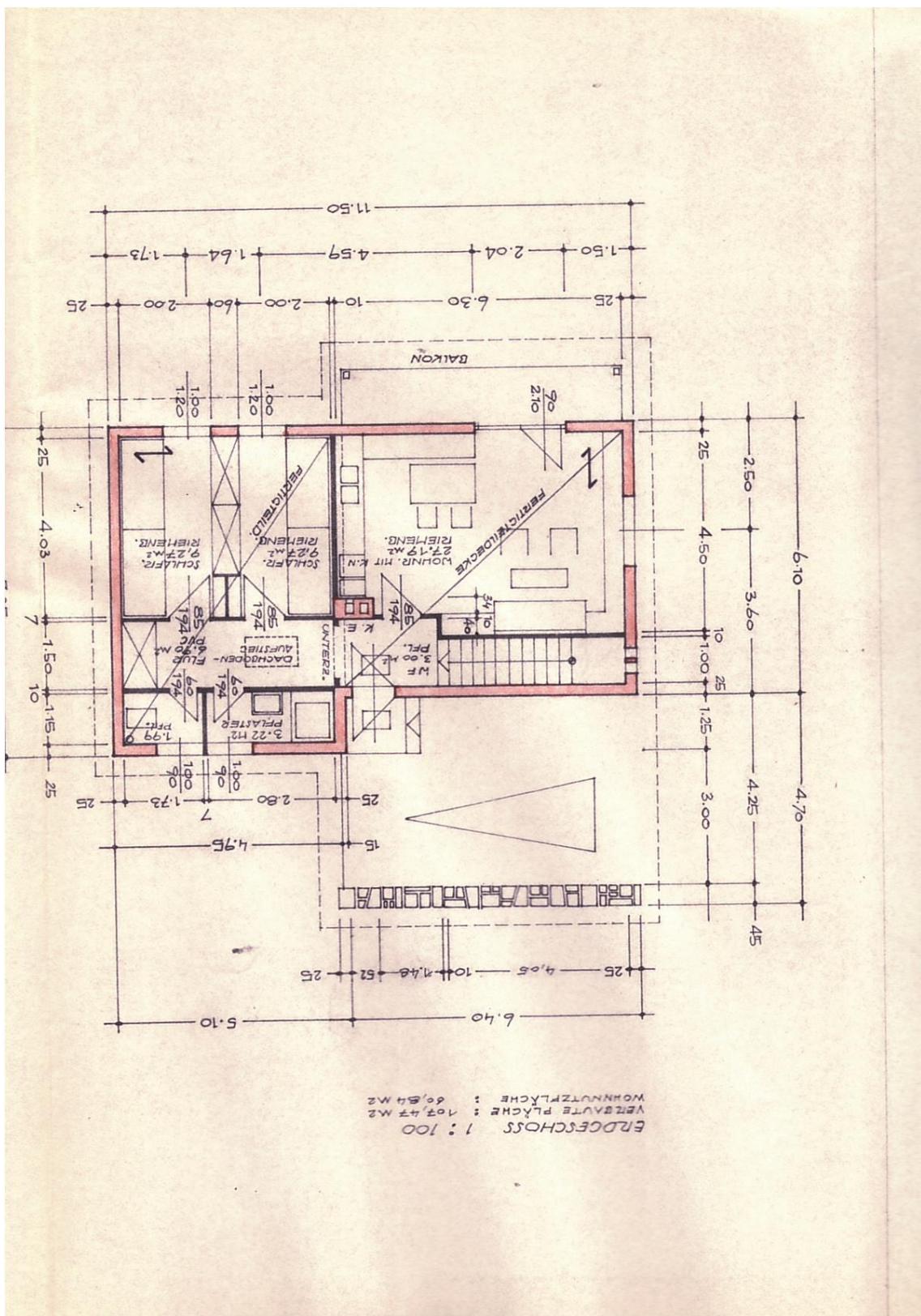
Warmwassespeicher

Exposé - Galerie



Pelletsofen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

