

Exposé

Reihenendhaus in Sieghartskirchen

**Sonniges Eckreihenhaus im Zentrum von
Sieghartskirchen – Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-391524

Reihenendhaus

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Hans Kunst

Gärtnerweg 1/8
3443 Sieghartskirchen
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	370,00 m ²	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	106,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	164,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das 2015 erbaute, südseitig ausgerichtete Eckreihenhaus besticht durch seine Lage in einer ruhigen, kaum befahrenen Sackgasse, wobei gleichzeitig die wichtigste Infrastruktur (Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Supermärkte Hofer, Billa, Spar, Apotheke, div Ärzte, Sportplätze, Freibad, etc) in unmittelbarer Nähe erreichbar ist. Die Lage neben dem Schwimmbad ist optimal für Familien. Mit dem Auto sind Sie in 30 Minuten in Wien oder in 8 Minuten am Bahnhof Tullnerfeld mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung. Die Bezirkshauptstadt Tulln ist ebenfalls gut erreichbar.

Obwohl es sich um ein Reihenhaus handelt, fühlt es sich an wie ein Einfamilienhaus, da es nach Süden, Westen und Osten offen ist. Im Erdgeschoss befindet sich die Garderobe und ein WC. Vom großzügigen Wohn-/Esszimmer gelangen Sie direkt auf die Terrasse (betoniert mit Fundament) und weiter in den Garten. Im ersten Stock befinden sich ein Bad und drei geräumige Schlafzimmer. Ein Dachboden ist ebenso vorhanden, wie ein wärmegedämmter Keller (58 m²), in dem sich sowohl der Technikbereich befindet als auch ein Starkstromanschluss (z.b. für eine Sauna) und eine Dusche. Geheizt wird mit einer neuen und platzsparenden Luftwärmepumpe (Bj 2024) mit Fußbodenheizung. Die Heizkosten sind sehr gering, wir geben ca. 100 Euro/Monat für Heizung/Warmwasser/Strom aus. Die Betriebskosten der Gemeinde sind ebenfalls günstig (knapp Eur 300/Quartal).

Abgerundet wird das Angebot durch zwei überdachte Parkplätze mit einem Carport aus Massivholz in Tischlerqualität.

Bei all den Vorteilen wollen wir nicht verschweigen, dass das Haus im September 2024 Opfer des Hochwassers wurde, obwohl sich die Liegenschaft außerhalb des HQ100 Gebiets befindet. Das Haus wurde danach sofort fachgerecht trockengelegt, bevor Schimmel entstehen konnte. Wir leben mit unseren vier Kindern seit November 2024 wieder in dem Haus und haben keinerlei negative Nachwirkungen bemerkt.

Das Objekt wird ohne Makler verkauft, was für Sie als Käufer eine Ersparnis auf den Angebotspreis von ca EUR 13.600 bedeutet. Weiters kann von den Käufern (bei Erfüllung der Kriterien) eine Wohnbauförderung in Höhe von derzeit ca. EUR 66.000,- zu einem Zinssatz von 1% übernommen werden, was den Finanzierungsbedarf senkt.

Verfügbar ab Frühjahr/Sommer 26 nach Vereinbarung.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

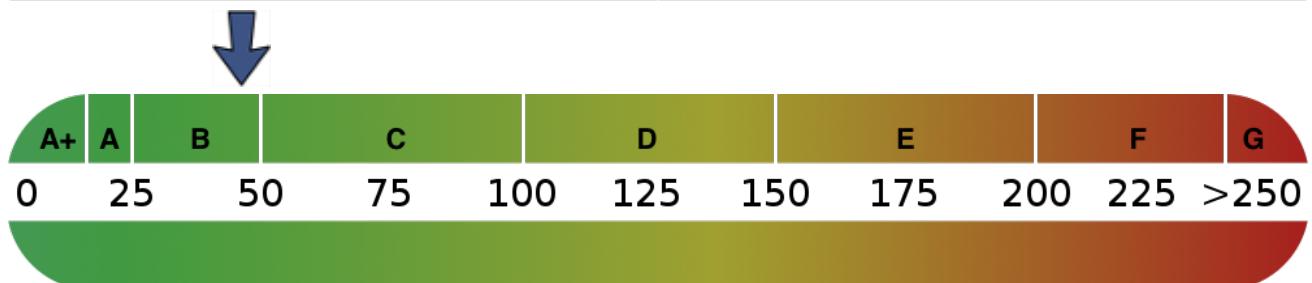
Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

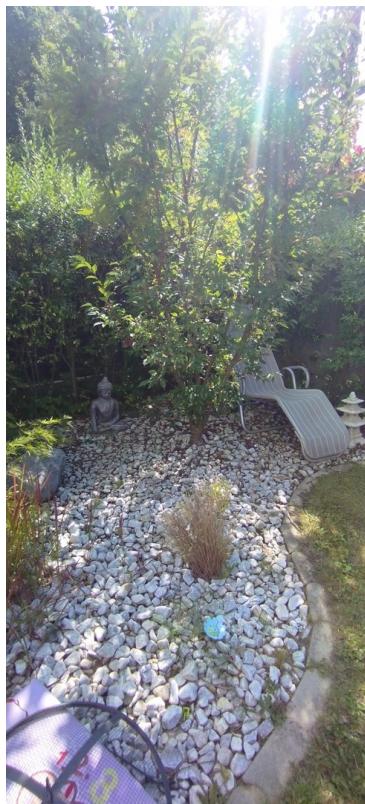
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



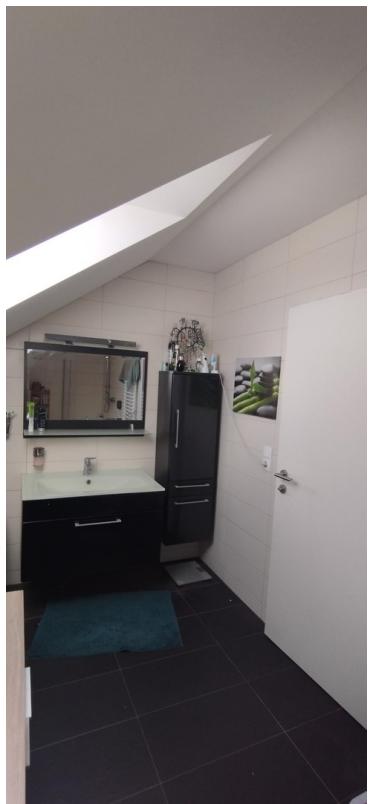
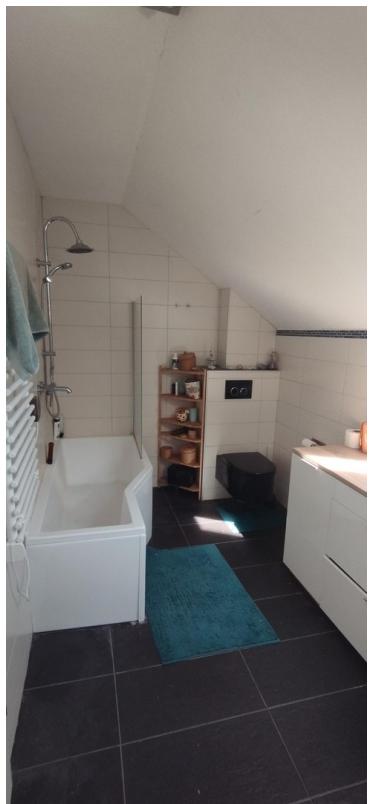
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



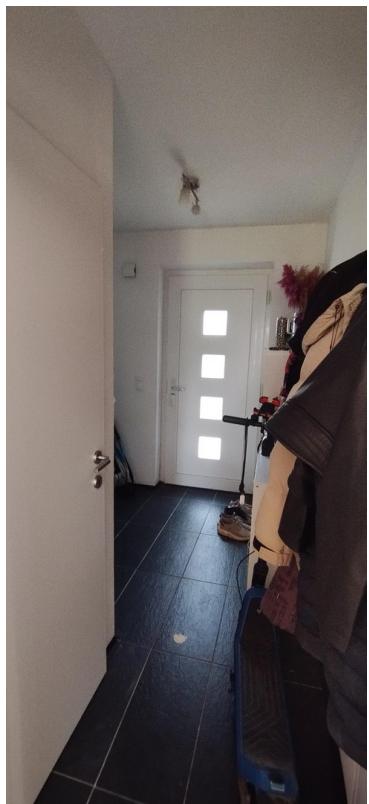
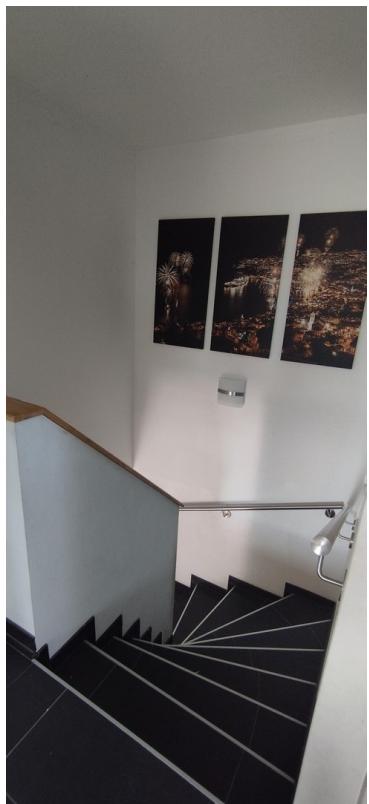
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



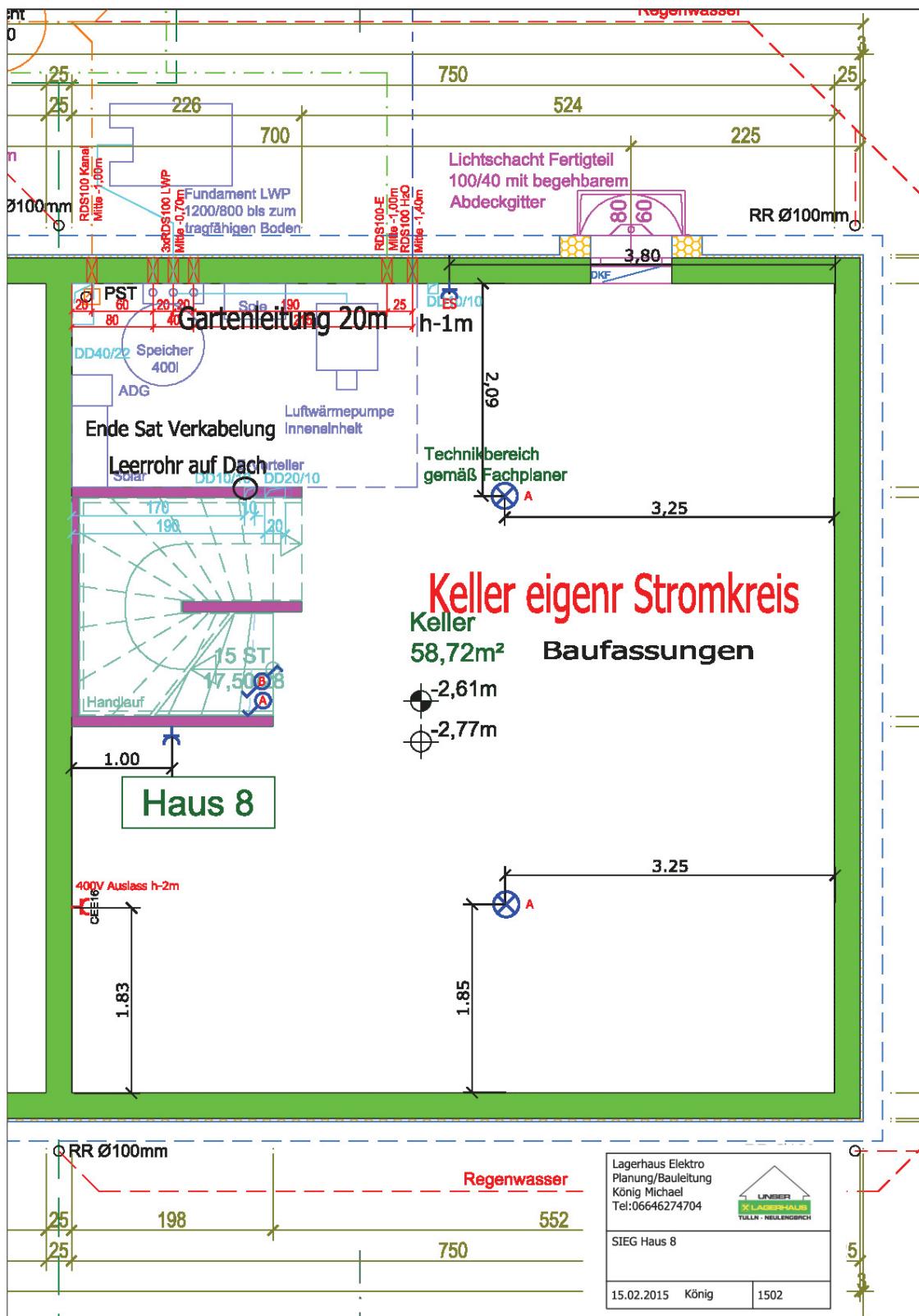
Exposé - Galerie



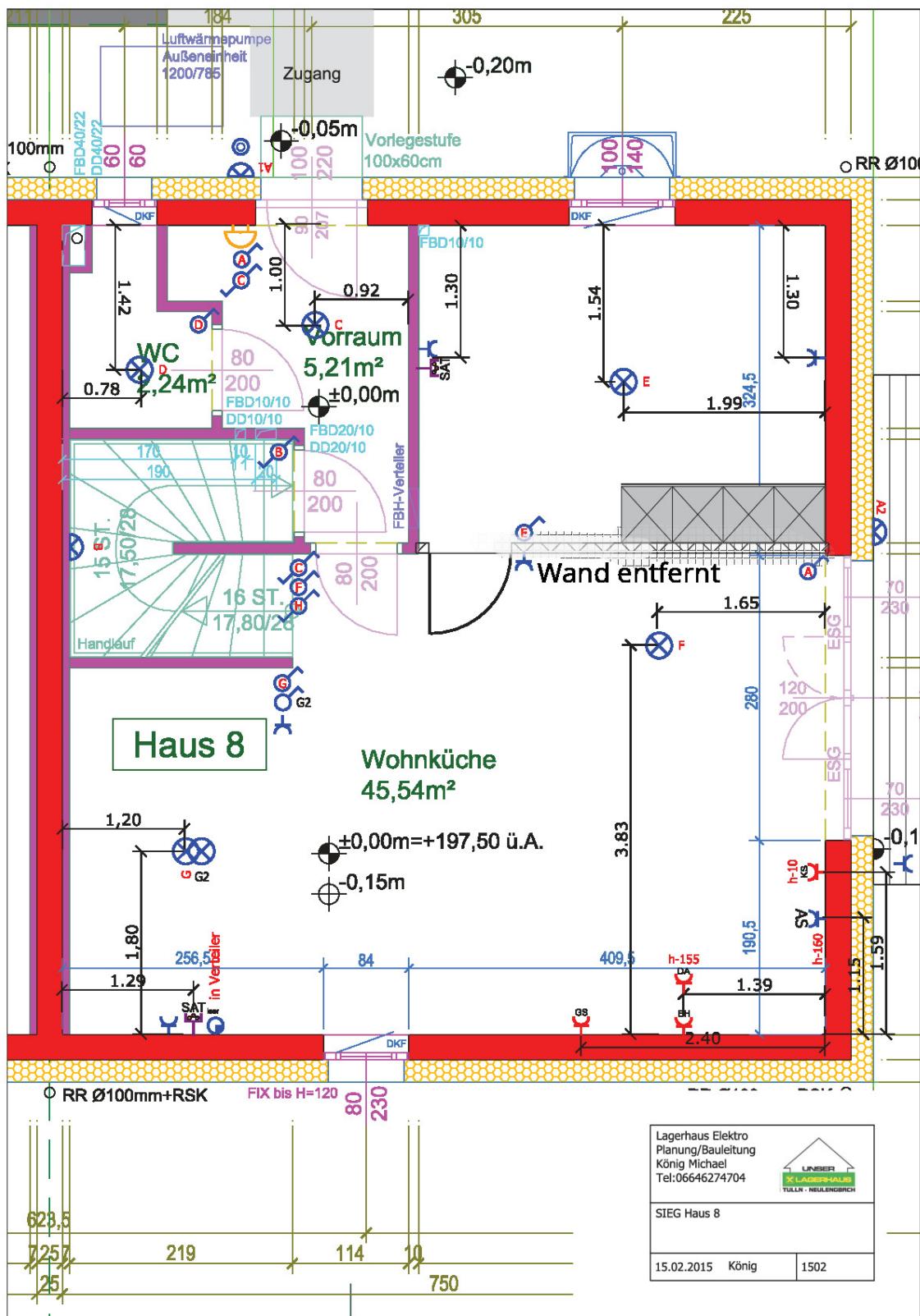
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

