

Zweifamilienhaus mit viel Potential und noch mehr Garten.

Wohnhaus mit Doppelgarage und großem Garten in ruhiger Siedlungslage in 3300 Winklarn



Objektdaten:

Objekttyp:	Ein- bzw. Zweifamilienhaus
Grundstück:	Nr. 917/5 und 917/6, KG Winklarn Harterstraße 32, 3300 Winklarn
Baujahr:	unbekannt, Aufstockung ca. 1961
Wohnfläche:	EG: ca. 102 m ² , OG: ca. 112 m ²
Grundstück:	Gesamtfläche 1.496 m ²
Zusätzliche Räume:	Doppelgarage, kleiner Gewölbekeller, Geräteschuppen,
Heizung:	Gasheizung
Energieausweis:	HWB _{Ref,SK} 307, f _{GEE,SK} 3,63 laut Energieausweis vom 21.01.2025
Verfügbarkeit:	ab sofort



Die Immobilie:

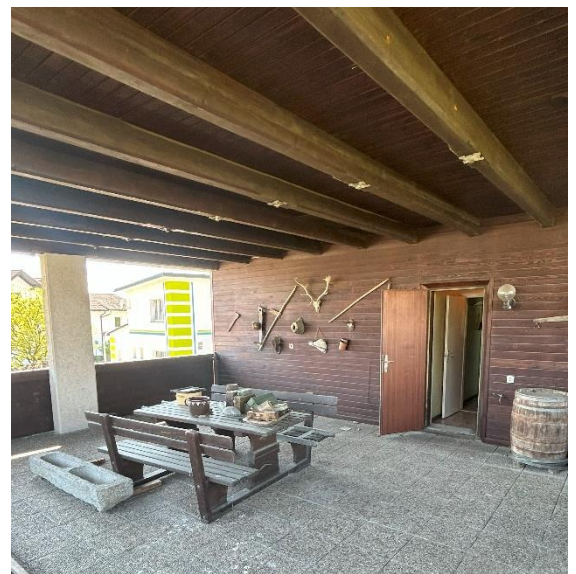
Ein Haus mit Charakter, Geschichte – und grenzenlosem Potenzial

Willkommen in einem besonderen Zuhause, das Raum für Ihre Ideen und Ihre Familie bietet: Mit ca. 214 m² Wohnfläche eignet sich diese Immobilie ideal für große Familien oder auch zur Nutzung als Zweifamilienhaus.

Das Gebäude bietet eine solide Substanz und eröffnet vielfältige Möglichkeiten – ob für kreative Köpfe, handwerklich Versierte oder alle, die ein Faible für das Besondere haben.

Ein sofortiger Einzug ist grundsätzlich möglich. Ob Sie an eine Sanierung in Etappen, einen vollständigen Umbau oder eine liebevolle Renovierung denken – alle Optionen stehen offen.

Ein echtes Unikat für Menschen mit Vorstellungskraft, Engagement und dem Wunsch, einem älteren Gebäude neues Leben einzuhauchen und ein ganz persönliches Zuhause zu gestalten.



Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten –
ob als Mehrgenerationenhaus, zur
Vermietung oder für eigene
Wohnräume



Lage:

Winklarn im niederösterreichischen Mostviertel verbindet ländliche Lebensqualität mit der Nähe zur Stadt. Die gute Anbindung an Amstetten und die Westautobahn sorgt für kurze Wege im Alltag. Familien schätzen die ausgezeichnete Kinderbetreuung, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und ein aktives Vereinsleben. Kulturelle Highlights wie der Kulturherbst stärken das Miteinander aller Generationen. Umgeben von Natur bietet Winklarn zudem viel Raum für Erholung und Bewegung.



So entsteht ein inklusives, lebenswertes Umfeld mit hoher Lebensqualität – ideal zum Ankommen und Wohlfühlen.

Kaufpreis:

Kaufpreis: € 345.000,-

Bitte beachten Sie, dass zusätzlich zum Kaufpreis noch nachfolgend angeführte Nebenkosten anfallen (Nebenkosten laut Nebenkostenübersicht des ÖVI):

Grunderwerbsteuer:	3,5 % vom Kaufpreis
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 % vom Kaufpreis
Notarkosten	
Vermittlungsprovision:	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

**Hier können Sie
sich verwirklichen**
und ein wundervolles
Zuhause schaffen



Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Irrtum und Druckfehler vorbehalten.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:



Ing. David Simader

+43 (0)699 / 17 33 10 20

david.simader@simader-immo.at

Jetzt persönlichen
Besichtigungstermin sichern!

