

# AUF WOHN(T)RAUMSUCHE?

☎ 0 664 / 358 35 65

[www.leistbarer-wohnraum.at](http://www.leistbarer-wohnraum.at)



## Topsanierte Villa in 3193 St. Aegy, Badweg 46

### Lage

Die Liegenschaft liegt am Nordrand von St. Aegy, am wenig befahrenen Badweg, ca. 400 m vom Ortskern in nordöstlicher Richtung entfernt. Das Grundstück mit einem Gesamtausmaß von 330m<sup>2</sup> hat einen rechteckigen Zuschnitt mit ca. 20m Länge und einer Tiefe von ca. 16m. Es liegt leicht erhöht nördlich des Badweges und fällt zu diesem hin ab. Gegenüber dem nordseitigen steil ansteigenden Hang wurde eine ca. 4m hohe Stützmauer errichtet.

Einkaufsmöglichkeiten sind in St. Aegy ausreichend vorhanden, die nächst größere Einkaufsstadt ist die Bezirkshauptstadt Lilienfeld (23 km) oder die Landeshauptstadt St. Pölten (48 km).

Entspannen Sie in Ihrer Traumvilla in Ruhelage in St. Aegy, erreichbar in knapp 1,5 Autostunden von Wien kommend.

### Objektbeschreibung

Die Liegenschaft steigt nach Norden leicht an und befindet sich auf einer ca. 1,10 m hohen Böschung nördlich des Badweges. Das Wohnhaus, errichtet in Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss wurde mit einer Vorgartentiefe von ca. 2 m bis an die Grundstücksgrenze herangebaut, auf der Westseite ca. 1 m Abstand zur Grundstücksgrenze. Östlich wurde 2008/2009 eine Garage angebaut. Betreten wird die Liegenschaft vom Badweg aus über einen mit Betonsteinen gepflasterten Vorplatz zum Durchgang zwischen Haus und Garage über eine Granitstiege zum nordostseitig gelegenen Hauszugang. Zu diesem Treppenaufgang führt auch der Kellerausgang. Auf der rechten Seite des Hauszugangs gibt es noch ein kleines Gartenstück bis zum an der Nordostecke befindlichen mit Betonsteinen befestigten Sitzplatz. An der Nordseite befindet sich hangseitig eine bis zu 4 m hohe Stützmauer, die die Liegenschaft zum dahinter liegenden, steil ansteigenden Hang abgrenzt. Diese Stützmauer wurde in den letzten Jahren im unteren Bereich mit einer Verblendungsmauer versehen.

### Erhaltungszustand

Die Liegenschaft wurde in den letzten fünf Jahren grundlegend saniert, sodass man von einem fast neuwertigen Zustand sprechen kann. Alle wichtigen Bauteile wurden erneuert und umfassende thermische Sanierungsmaßnahmen getroffen. Darüber hinaus wurde auch ein Lift vom Keller in das Dachgeschoss eingebaut und damit das Haus behindertengerecht ausgestattet.

### Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an die Ortswasserleitung, Kanal, Gas, Strom und Telefon angeschlossen.

**Provisionsfreier Kaufpreis: € 195.000,-**

### **Kontakt:**

Baumeister Andreas Ebner, +43 664 / 358 35 65 bzw. [office@baumeister-ebner.at](mailto:office@baumeister-ebner.at)

# AUF WOHN(T)RAUMSUCHE?

☎ 0 664 / 358 35 65

[www.leistbarer-wohnraum.at](http://www.leistbarer-wohnraum.at)

bau | meister  
**EBNER**

## Erdgeschoss:

Windfang	3,00 m <sup>2</sup>	
Diele	4,44 m <sup>2</sup>	
Zimmer(Büro)	12,25 m <sup>2</sup>	
Küche/Essplatz	23,70 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	23,70 m <sup>2</sup>	
<u>WC</u>	<u>0,84 m<sup>2</sup></u>	
Erdgeschossfläche		67,93 m <sup>2</sup>

## Obergeschoss:

Diele	6,30 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1	12,25 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2	14,22 m <sup>2</sup>	
Bad	8,40 m <sup>2</sup>	
Zimmer 3	23,70 m <sup>2</sup>	
<u>WC</u>	<u>0,84 m<sup>2</sup></u>	
Obergeschossfläche		<u>65,71 m<sup>2</sup></u>
Wohnnutzfläche		133,64 m <sup>2</sup>
		=====

Balkon 2,70 m<sup>2</sup>

## Kellergeschoss:

Weinkeller(ehem. Heizraum)	4,32 m <sup>2</sup>	
Heizraum	22,01 m <sup>2</sup>	
<u>Lagerraum</u>	<u>11,25 m<sup>2</sup></u>	
Kellerfläche	37,58 m <sup>2</sup>	
Garage:	30,25 m <sup>2</sup>	

### **Kontakt:**

Baumeister Andreas Ebner, +43 664 / 358 35 65 bzw. [office@baumeister-ebner.at](mailto:office@baumeister-ebner.at)