

## Wochenendhaus



Verkauft EDI

**Objektnummer: 3519\_341**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3042 Holzleiten                          |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1968                                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 46,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 46,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                        |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 173,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>G</b> 4,66                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 160.000,00 €                             |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                          |

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Dkfm. Stefan Kagerer**

## Objektbeschreibung

RE/MAX Park

Tullner Straße 69

3040 Neulengbach

### **Idyllisches Wochenendhaus in Holzleiten – Ruhe und Natur pur**

H +43 660 503 99 40

- Objekttyp: Wochenendhaus

Lage: Holzleiten, zwischen Neulengbach und Würmla

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Grundstücksfläche: 995 m<sup>2</sup> mit schönem Baumbestand

- Wohnfläche: 46 m<sup>2</sup>

- Zimmer: 2 (Schlafzimmer und Wohnküche)

- Baujahr: 1968

- Preis: € 160.000,-

### **Objektbeschreibung:**

Dieses charmante Wochenendhaus bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, dem hektischen Alltag zu entfliehen und inmitten der Natur neue Energie zu tanken. Gelegen in der idyllischen Gemeinde Holzleiten, am Dorfrand mit absoluter Ruhelage, genießen Sie hier einen herrlichen Blick auf Felder und Wald.

Das Haus verfügt über eine gemütliche Wohnküche sowie ein Schlafzimmer. Beheizt wird das Objekt mit Elektroradiatoren. Im Jahr 2008 wurden sowohl das Dach als auch die Fassade komplett saniert, sodass es sich in einem gepflegten Zustand befindet. Eine große Außenfläche mit schönem Baumbestand sorgt für eine naturnahe Atmosphäre.

### **Besondere Merkmale:**

- Ruhige Dorfrandlage mit Blick auf Felder und Wald
- 995 m<sup>2</sup> großes, ebenes Grundstück mit schönem Baumbestand
- 2008 komplett saniertes Dach und Fassade
- Beheizung durch Elektroradiatoren
- Idealer Rückzugsort für Naturliebhaber

### **Lagebeschreibung:**

Das Wochenendhaus liegt in der Gemeinde Holzleiten, zwischen Neulengbach und Würmla. Hier genießen Sie absolute Ruhe und Naturverbundenheit. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Erholung im Grünen. Trotz der abgeschiedenen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants gut erreichbar.

### **Sonstiges:**

Dieses Objekt eignet sich ideal als Rückzugsort für Naturliebhaber oder als Ferienimmobilie.

Der attraktive Angebotspreis von € 160.000,-- versteht sich als Startpreis, der sich im Laufe dieses Verfahrens, abhängig von der jeweiligen Nachfrage, noch verändern kann, da der Preis vom Interessenten mit einem online erstellten Angebot definiert wird.

Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Eigentümer durch Gegenzeichnung des gestellten

Angebotes.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, dieses Schmuckstück in einer erstklassigen Lage zu erwerben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

### **Infrastruktur:**

**Neulengbach** bietet eine hervorragende Infrastruktur und alle Annehmlichkeiten, die für ein komfortables Leben erforderlich sind. Zu den Einrichtungen und Dienstleistungen in der Nähe gehören:

**Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Fachgeschäfte und Märkte befinden sich in der Nähe und bieten eine vielfältige Auswahl an Produkten für den täglichen Bedarf.

**Bildungseinrichtungen:** In Neulengbach finden Sie Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen, die eine qualitativ hochwertige Ausbildung für Kinder aller Altersstufen bieten.

**Gesundheitsversorgung:** Ärzte, Apotheken und Gesundheitseinrichtungen sind gut erreichbar und sorgen für eine umfassende medizinische Versorgung in der Region.

**Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten:** Die Umgebung von Neulengbach bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege, Parks, Sportvereine und kulturelle Veranstaltungen.

**Verkehrsanbindung:** Die Nähe zum Bahnhof ermöglicht eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, während die Autobahn in kurzer Entfernung eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen bietet.

Mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur und der idealen Lage bietet Neulengbach eine attraktive Umgebung zum Leben und Arbeiten. Gerne gebe ich Ihnen einen Überblick über die Infrastruktur in Würmla:

**Würmla** ist eine Marktgemeinde im Bezirk Tulln in Niederösterreich und umfasst insgesamt 15 Ortschaften. Mit einer Fläche von etwa 20 km<sup>2</sup> bietet die Gemeinde eine ruhige und ländliche Umgebung. Würmla liegt strategisch günstig zwischen den Städten St. Pölten und Tulln. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht es den Bewohnern, die umliegenden Städte und Gemeinden zu erreichen.

Die Gemeinde legt großen Wert auf Sport und Freizeit. Es gibt eine Volksschule, einen Kindergarten, mehrere Sport- und Freizeitangebote, die den Bewohnern zur Verfügung stehen.

Da wir eine **Nachweispflicht** gegenüber dem Eigentümer haben, ersuchen wir Sie, bei Anfragen und Besichtigungswünschen, um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich: **Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer.**

### **Kaufnebenkosten:**

**3,5 % Grunderwerbsteuer**

**1,1 % Grundbucheintragungsgebühr**

**3,6 % Vermittlungshonorar (inkl. 20 % USt.)**

**Vertragserrichtungskosten (Notar oder Anwalt) Angaben gemäß gesetzlichem**

**Erfordernis: Heizwärmebedarf: 173.7 kWh/(m²a) Klasse Heizwärmebedarf: EFaktor**

**Gesamtenergieeffizienz: 4.66 Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: G**

**Neu: 360 Grad Bilder auf [www.remax.at](http://www.remax.at)**

**ICH BITTE UM VERSTÄNDNIS, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFlicht  
GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE  
DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN. WIR ARBEITEN NUR MIT  
BESICHTIGUNGSBESTÄTIGUNG UND ZWEIFELSFREIER LEGITIMATION.**

**Für weitere Informationen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung:**

**Stefan Kagerer erreichbar unter +43 660 5039940 oder [s.kagerer@remax-park.at](mailto:s.kagerer@remax-park.at).  
RE/MAX Park, Stefan Kagerer e.U.**

**Alle Immobilien finden Sie auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!**