

Modernes Traumhaus nahe Neulengbach! Neubau in idyllischer Grünlage mit Wärmepumpe, großzügiger Terrasse & Doppelgarage!



Wohnküche Ansicht

Objektnummer: 3519_348

Eine Immobilie von RE/MAX Park

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3062 Kirchstetten
Baujahr:	ca. 2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 37,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	595.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

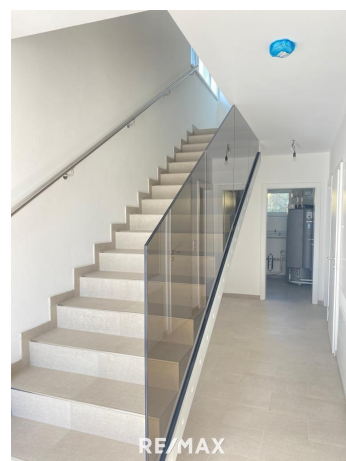
3.00 %

Ihr Ansprechpartner

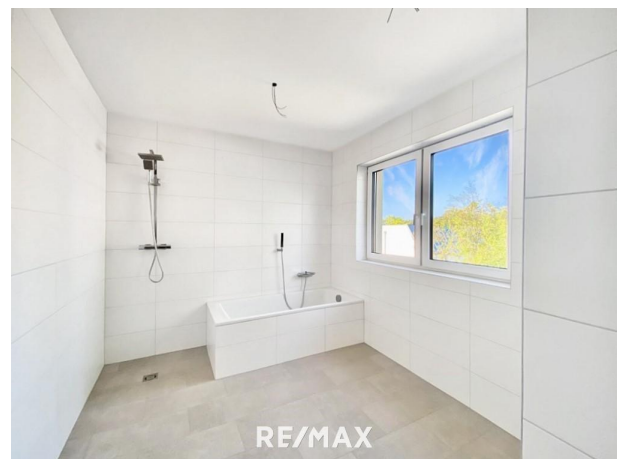
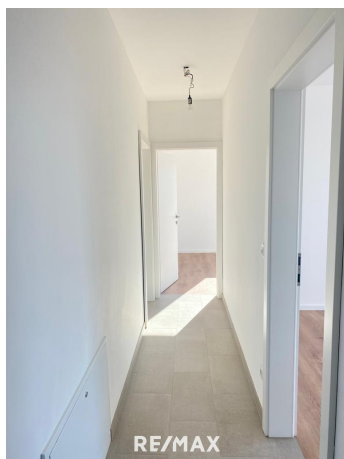
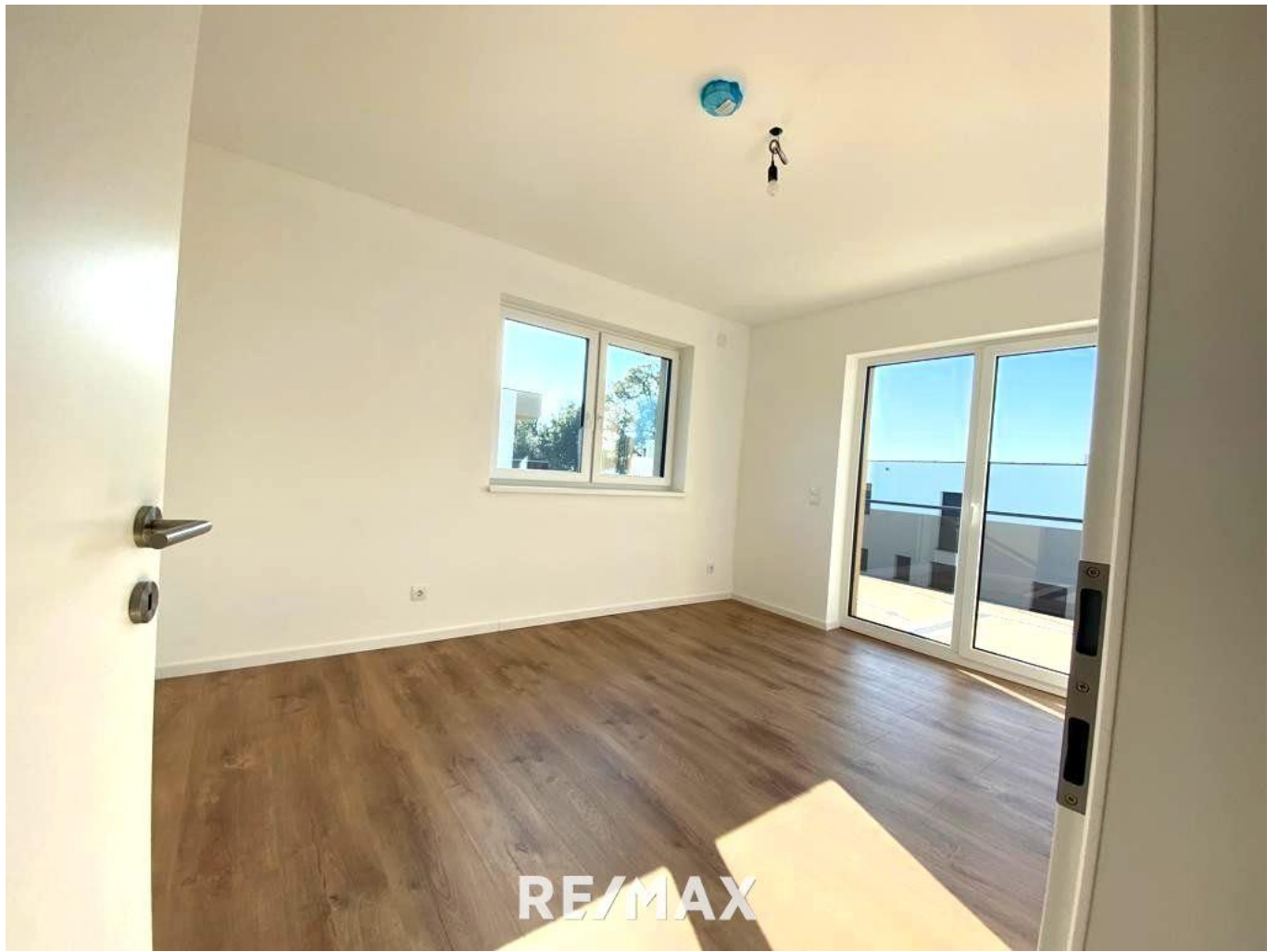


Jan Bader



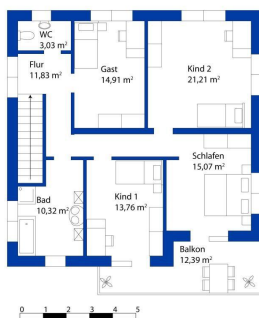
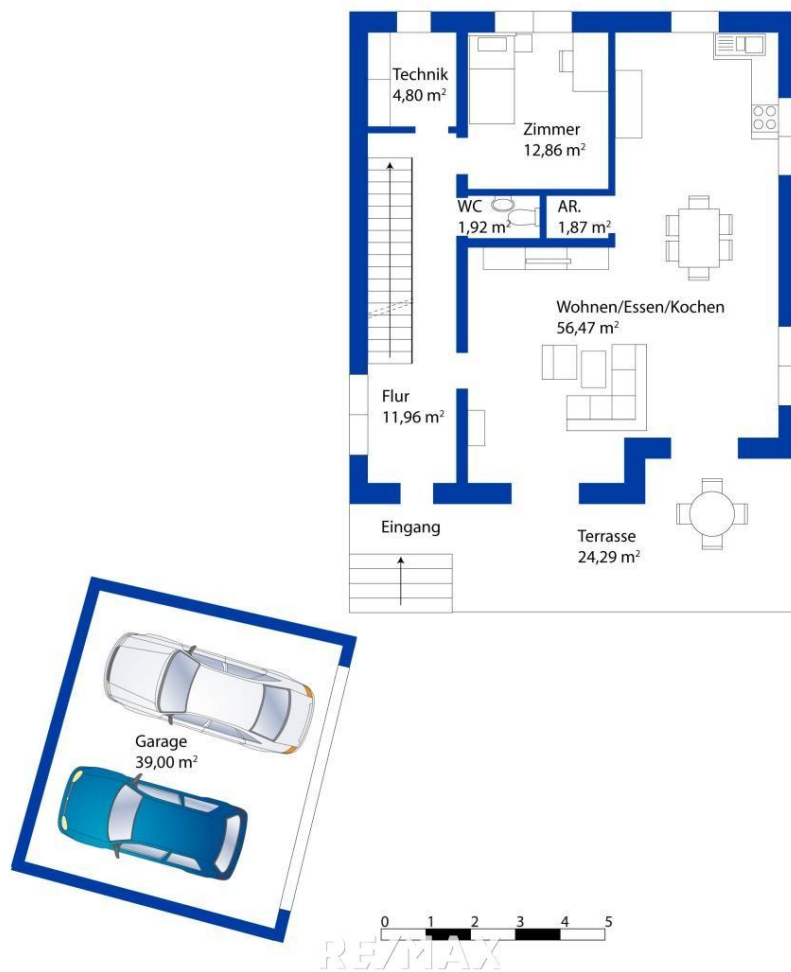












Wir suchen Immobilien für unsere vorgemerkten Kunden!

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir sind ständig auf der Suche nach Häusern, Wohnungen und Grundstücken für unsere vorgemerkten Kunden.

Wenn Sie eine Immobilie anzubieten haben oder jemanden kennen, der verkaufen möchte, melden Sie sich bitte bei uns!



Kontaktieren Sie uns unter:

02772 212 00

office@remax-park.at

Ihre Traumimmobilie – Wir finden die perfekte Finanzierung für Sie!

Suchen Sie die beste Finanzierung für Ihre Immobilie? Wir sind unabhängige Finanzberater und unterstützen Sie dabei, die besten Konditionen für Ihre Finanzierung zu finden.

- ✓ Umfassende Beratung
- ✓ Unabhängige Empfehlungen
- ✓ Individuelle Lösungen
- ✓ Transparenz und Vertrauen

Wenn Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie benötigen, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!



Kontaktieren Sie uns unter:

 02772 212 00

 office@remax-park.at

RE/MAX



Objektbeschreibung

Modernes NEUBAU-EINFAMILIENHAUS im Grünen – schlüsselfertig mit Terrasse, Balkon & Doppelgarage!

Erstbezug – Exklusives Wohnen nahe Neulengbach (ca. 6 km)

Nur 30 Minuten nach Wien – Traumlage im Grünen mit perfekter Verkehrsanbindung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses hochwertig errichtete Ziegelmassivhaus (Baujahr 2023) vereint ländliche Idylle mit modernem Wohnkomfort. Die ruhige Dorflage bietet Entspannung und Natur, während Städte wie Neulengbach, Böheimkirchen, St. Pölten und Wien schnell erreichbar sind – ideal für Familien und Pendler!

Eckdaten zur Immobilie:

- Wohnfläche: 179,08 m²
- Grundstücksfläche: 954,00 m² (577 m² Bauland, 377 m² Grünland)
- Zimmer: 6
- Badezimmer: 1
- WC: 2
- Balkon: 12,39 m²
- Terrasse: 24,29 m² (südseitig)
- Zustand: sehr gut (Erstbezug)
- Energiekennzahlen: HWB 37,5 | fGEE 0,63

Highlights des Hauses:

- Baujahr 2023 mit hochwertiger Ausstattung
- Porotherm-Ziegelhaus 25 mit 20 cm Vollwärmeschutz
- Luft-/Wärmepumpe für Heizung & Warmwasser
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- 3-fach verglaste PVC-Alu-Fenster mit elektrischen Raffstores und integrierten Insektenschutzgittern
- Glas-Stiegeengeländer – modern & elegant
- Fliesen und hochwertiger Laminat als Bodenbeläge
- Doppelgarage mit elektrischem Tor & Funksender
- Leerverrohrung für Photovoltaik-Anlage vorhanden
- SAT-Leerverrohrung am Dach
- Glasfaseranschluss und Rauchmelder in allen Räumen
- Starkstromanschluss im Haus
- Sofort verfügbar!

Garten:

Der südseitig angelegte Garten ist terrassenförmig gestaltet und bereits begrünt. Er bietet viel Platz für Freizeit, Spiel & Erholung. Ein wunderschöner alter Nussbaum spendet natürlichen Schatten und schafft eine angenehme Atmosphäre im Sommer.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in der ruhigen Ortschaft Doppel bei Kirchstetten. Umgeben von Natur, aber mit bester Infrastruktur in unmittelbarer Nähe:

- Bahnhof Kirchstetten: ca. 3 km
- Bahnhof Neulengbach: ca. 6 km
- Neulengbach, Böheimkirchen, Kirchstetten: 5–7 km
- Wien: unter 30 Minuten mit dem Pkw

Infrastruktur wie Nahversorger, Ärzte, Schulen (VS, MS, BORG), Kindergärten, Sportstätten und Freizeiteinrichtungen sind im nahen Umfeld vorhanden.

Zusätzliche Anschlusskosten:

- Strom: € 2.614,32
- Wasser (ca.): € 2.500,00
- Kanal (ca.): € 4.000,00

Hinweis: Servitut für Zufahrt über das westliche Nachbargrundstück mit Nutzungsrecht besteht.

Versorgung & Technik:

- Strom, Kanal, Ortswasser, Glasfaser, Telekommunikation vorhanden
- Rauchmelder in allen Räumen
- Glasfaser-Internet vorbereitet

Kaufnebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr
- 3,6 % Vermittlungsprovision (inkl. 20 % USt)
- Vertragserrichtungskosten (Notar oder Anwalt)

Kontakt:

Kontaktieren Sie mich noch heute für einen Besichtigungstermin!

Ich freue mich, Sie bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums begleiten zu dürfen – gerne telefonisch oder per E-Mail.

Wichtig:

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber den Eigentümern ersuchen wir um Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten:

Vor- und Zuname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail

Alle unsere Immobilien finden Sie unter remax.at!

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Vereinbaren Sie jetzt einen kostenlosen

Beratungstermin!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 37.5 kWh/(m²a)

Klasse B
Heizwärmebedarf:
Faktor Gesamtene 0.63
rgieeffizienz:
Klasse Faktor Ges A+
amtenergieeffizien
z: