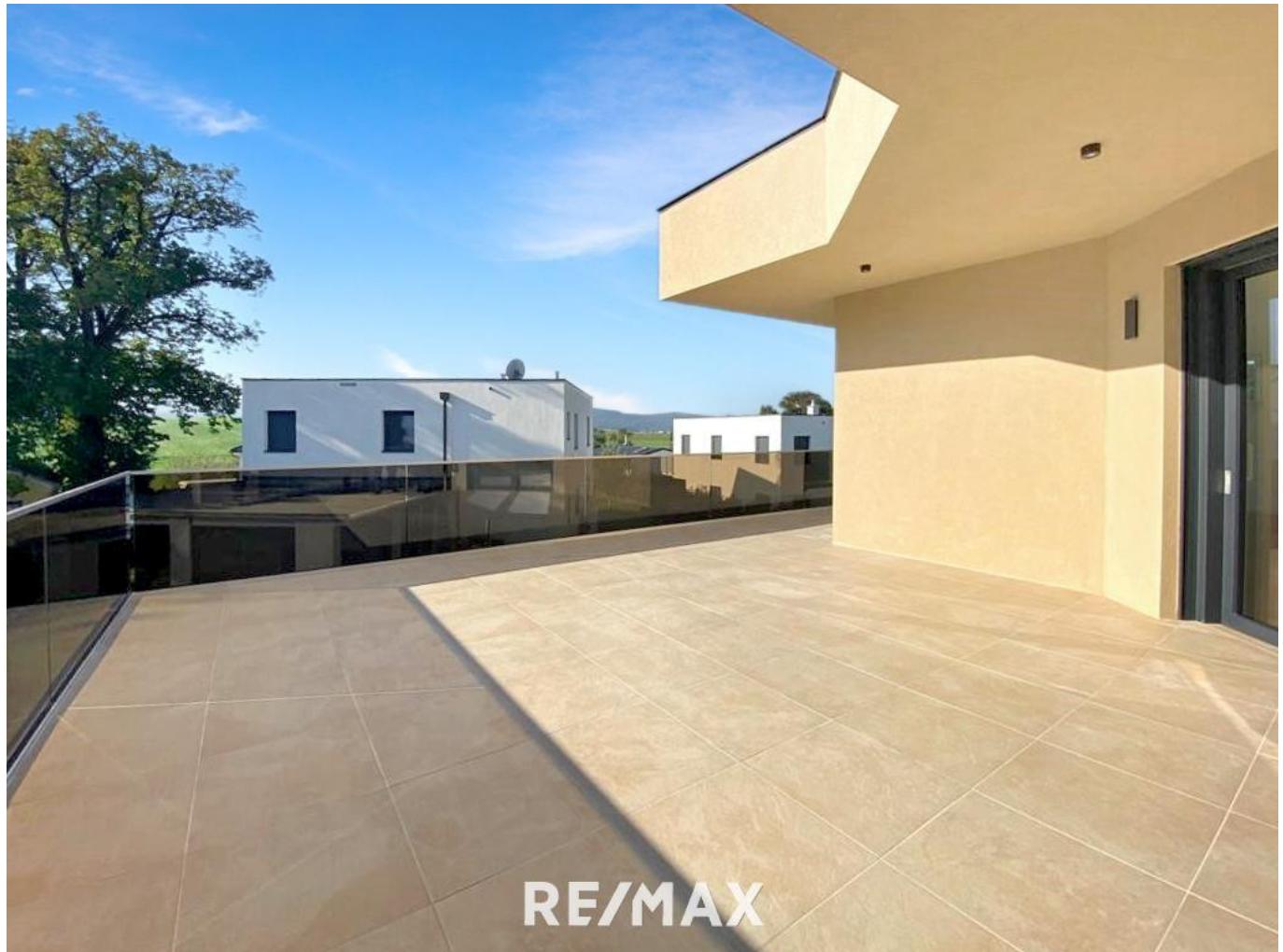


**Traumhaus mit Luxus-Ausstattung Nähe Neulengbach –  
Wärmepumpe, XXL-Terrasse & Doppelgarage! Sofort  
bezugsfertig!**



XXL-Terrasse - Geselligkeit oder Ruhe?

**Objektnummer: 3519\_349**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

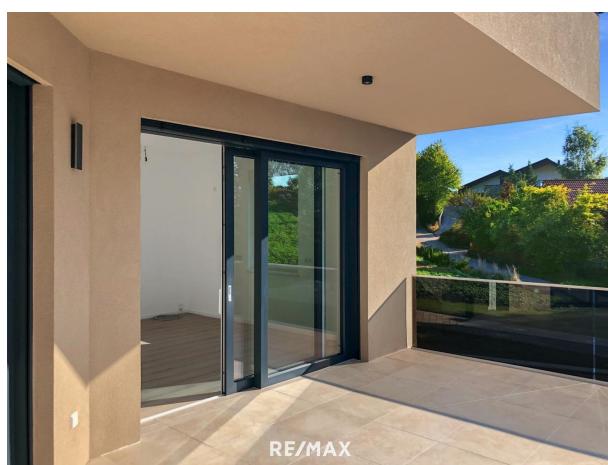
<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3062 Kirchstetten
<b>Baujahr:</b>	ca. 2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	143,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,54
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Jan Bader**

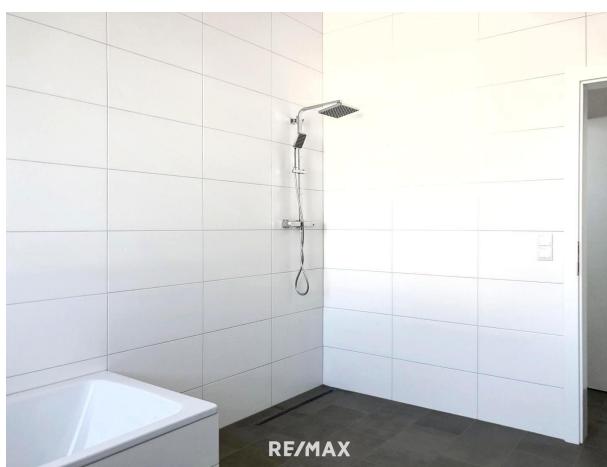
RE/MAX Park  
Tullner Straße 69  
3040 Neulengbach







RE/MAX

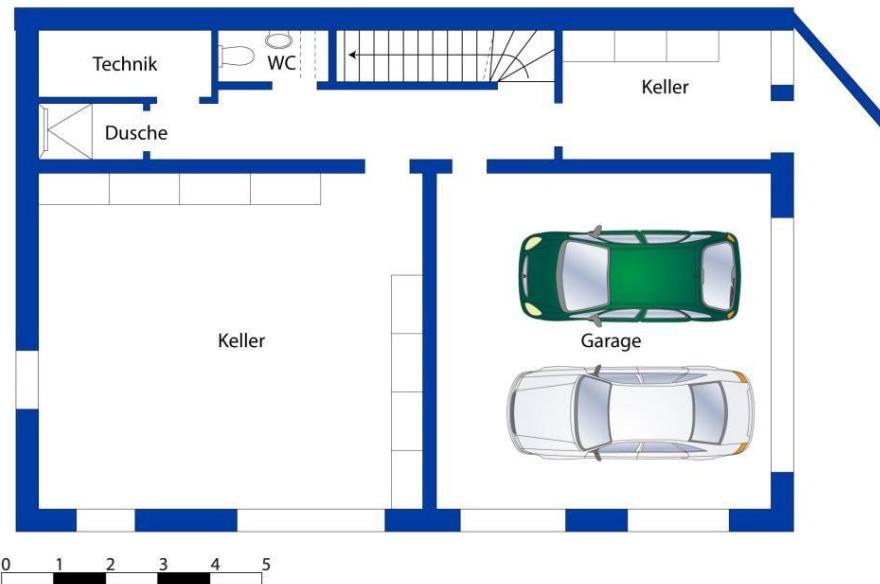


RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX



Wir suchen Immobilien  
für unsere vorgemerkteten 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 vorgemerkteten 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!



EQUALITY

&

RE/MAX

Park in Neulengbach

Kontaktieren Sie uns unter:

02772 212 00

office@remax-park.at

# Objektbeschreibung

**Moderne NEUBAU-EINFAMILIENVILLA nahe Wien – schlüsselfertig mit ca. 60 m<sup>2</sup> großer Terrasse, und Doppelgarage - SOFORT EINZIEHEN**

**ERSTBEZUG – Großzügiges Haus im Grünen in der Nähe von Kirchstetten und Neulengbach**

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

**Realisieren Sie jetzt Ihren Wohntraum! Zentral wohnen – und doch im Grünen**

Diese moderne Wohnoase bietet alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen. Das Haus, Bj 2022, verfügt über 6 großzügige Zimmer und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup>. Mit einer Doppelgarage, einer Terrasse von 60 m<sup>2</sup> und einem beeindruckenden Fitnessraum in der Größe von 47,78 m<sup>2</sup> im Keller ist dieses Anwesen perfekt für Familien, die Komfort und Lebensqualität schätzen.

Die Lage dieses Hauses ist schlichtweg traumhaft. In einer ruhigen und dennoch gut erreichbaren Umgebung gelegen, genießen Sie hier die Vorteile des Landlebens und die Nähe zur Stadt. Kirchstetten und Umgebung bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität und ist ein idealer Ort, um zur Ruhe zu kommen und gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des modernen Lebens zu nutzen.

Die Lage ist nicht nur von Natur umgeben, sondern auch äußerst günstig, da Neulengbach, Böheimkirchen, St. Pölten und sogar Wien (mit dem Pkw unter 30 Minuten) in kurzer Zeit erreichbar sind.

Mit insgesamt 6 Zimmern bietet dieses Haus viel Platz für Ihre Familie und all Ihre Bedürfnisse.

## **Facts:**

Wohnnutzfläche: 142,59 m<sup>2</sup>

+ großzügiger, heller und lichtdurchfluteter Fitnessraum (UG): 47,78 m<sup>2</sup>

Gesamt: 190,37 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 1.705,00 m<sup>2</sup> (davon 987 m<sup>2</sup> Bauland und 718 m<sup>2</sup> Grünland)

Terrasse: 1 x 59,42 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Bad: 2

WC: 2

Energiekennzahl: HWB 42,4 fGEE 9,54

Zustand: sehr gut

**Das Erdgeschoss ist wie folgt aufgeteilt:**

Vorraum, Küche, Wohnzimmer mit anschl. 60 m<sup>2</sup> Terrasse, 3 Zimmer, 1 Schlafzimmer, Bad mit Dusche und Wanne, WC, Abstellraum.

**Das Untergeschoss ist wie folgt aufgeteilt:**

Fitnessraum ca. 48 m<sup>2</sup> groß, Vorraum, WC, Dusche, Technikraum, Werkstatt (insg. ca. 30,01 m<sup>2</sup>), Doppelgarage ca. 42,75 m<sup>2</sup>

**Zusätzliche Anschlusskosten:**

Stromanschluss € 2.614,32, Wasseranschluss ca.: € 3.700,00, Kanaleinmündungsabgabe ca. € 6.900,00.

**Highlights des Hauses:**

- Baujahr: 2022 mit modernster Ausstattung
  - Porotherm-Ziegelhaus 25 mit 20 cm Vollwärmeschutz
  - Luft/Wärmepumpe f. Heizung und Warmwasser, überall Fußbodenheizung
  - Hochwertige PVC-Alu Fenster mit 3fach-Verglasung
  - Edles Glas-Stiegengeländer
  - Doppelgarage mit elektr. Garagentor und Funksender
  - Große Terrasse (ca. 60 m<sup>2</sup>) für Outdoor-Genuss
  - Leerverrohrung für eine Photovoltaik-Anlage vorhanden
  - Elektrische Raffstores und Rollos mit integrierten Insektenutzungsgitter
  - Fußbodenbeläge: Fliesen und hochwertiges Laminat
  - Verfügbar: sofort
  - Immobilie liegt sehr zentral – Neulengbach ca. 6 km, Kirchstetten 3 km, Böheimkirchen ca. 7 km, Wien – unter 30 Minuten Fahrzeit
  - Für Pendler: Bahnhof Neulengbach (ca. 6 km entfernt) oder Bahnhof Kirchstetten (ca. 3 km entfernt)
- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe

**Versorgungsleitungen:**

Das Haus verfügt über alle wichtigen Versorgungsleitungen, darunter Strom, Kanalisation, Ortswasser und Telekommunikation. Sie sind somit bestens an die moderne Infrastruktur angebunden.

In allen Räumen befinden sich Rauchmelder.

Starkstromanschluss ist im Haus vorhanden. Leerverrohrungen auf das Dach für eine SAT-Schüssel ebenfalls. Glasfaseranschluss möglich.

**Garten:**

Der südseitige Garten wurde sorgfältig planiert und ein Rasen wurde angelegt. Dieser bietet Ihnen viel Platz für Outdoor-Aktivitäten und Entspannung.

**Garage:**

Eine Doppelgarage ist vorhanden, um Ihre Fahrzeuge sicher und geschützt unterzubringen.

**Energiekennzahl:**

Die Energiekennzahl des Hauses beträgt HWB 42,4/fGEE 0,54. Dies zeigt die Energieeffizienz des Gebäudes an und deutet auf niedrige Energiekosten hin.

**Kontaktieren Sie mich noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und mehr über diese einzigartige Immobilie zu erfahren**

Ich freue mich darauf, Sie bei der Erfüllung Ihrer Immobilienträume zu unterstützen!

Gerne auch telefonisch oder per E-Mail.

**Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

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

Vertragserrichtungskosten (Notar oder Anwalt)

Auf Grund unserer **Nachweispflicht** gegenüber den Eigentümern ersuchen wir um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich: **Vor- und Zuname, Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer sowie Ihre Telefonkontakte**

**Alle unsere Objekte finden Sie unter remax.at! Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Vereinbaren Sie jetzt einen kostenlosen Beratungstermin!**

**Lage:**

Die ruhige und sonnige Dorflage von Doppel (Kirchstetten) ist ein weiterer Pluspunkt dieses Anwesens. Die Umgebung ist geprägt von einer entspannten Atmosphäre und ermöglicht Ihnen ein ruhiges Wohnen inmitten der Natur. Kultur finden Sie in den umliegenden Gemeinden und Städten wie Kirchstetten, Böheimkirchen, Neulengbach und St. Pölten. In der Nähe finden Sie auch Sportvereine, Fitnessstudios und Möglichkeiten für diverse Sportarten wie Tennis, Fußball, Wandern und Schwimmen. Ausreichende Infrastruktur (Nahversorger, Geschäfte, Ärzte etc.) finden Sie ebenfalls in der Umgebung.

Der Bahnhof Kirchstetten ist lediglich 3 km entfernt, was für Pendler eine praktische Anbindung bietet. In etwa 6 m Entfernung befindet sich Neulengbach, eine Stadt mit einer breiten Palette an Infrastruktureinrichtungen.

In Neulengbach finden Sie unter anderem eine Mittelschule und ein BORG, was Bildungsmöglichkeiten für Ihre Kinder sicherstellt. Volksschulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls sehr nah.

Dieses Haus ist perfekt für Käufer, die ein modernes und sofort bezugsfertiges Zuhause in ruhiger Naturlage bzw. gleichzeitig in zentraler Lage suchen. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:  
Heizwär 42.4 kW  
mebeda h/(m<sup>2</sup>a)  
rf:  
Klasse B  
Heizwär  
mebeda  
rf:  
Faktor 0.54  
Gesamt  
energie  
effizienz  
:  
Klasse A++  
Faktor  
Gesamt  
energie  
effizienz  
:  
: