

**Natürlich wohnen, modern gestalten!"**



01\_Expose

**Objektnummer: 1626\_27257**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3384 Haunoldstein                |
| Baujahr:                      | ca. 2023                         |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 125,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 6                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,76                           |
| Kaufpreis:                    | 648.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |
| 3.00 %                        |                                  |

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Christian Hodous**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 664 224 29 75

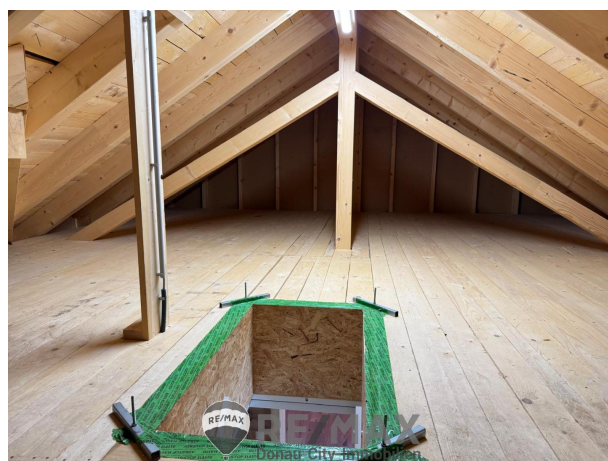














- LEGENDE
- 01 Diele - 8,58 m<sup>2</sup>
  - 02 Treppe
  - 03 Abstellraum - 10,00 m<sup>2</sup>
  - 04 Wohnbereich - 11,74 m<sup>2</sup>
  - 05 Essbereich - 16,52 m<sup>2</sup>
  - 06 Kochbereich - 13,18 m<sup>2</sup>
  - 07 Gäste-WC - 2,15 m<sup>2</sup>
  - 08 Technikraum - 10,00 m<sup>2</sup>
  - 09 überdachte Terrasse
  - 10 Carport

**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



- LEGENDE
- 01 Diele - 5,56 m<sup>2</sup>
  - 02 Schlafzimmer - 18,96 m<sup>2</sup>
  - 03 Zimmer 2 - 13,14 m<sup>2</sup>
  - 04 Zimmer 1 - 13,10 m<sup>2</sup>
  - 05 Bad/WC - 11,52 m<sup>2</sup>

**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

# RE/MAX Gebrauchtimmobilien

## 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



\*zu Ihrer

Haushalts-/Eigenheimversicherung

# RE/MAX

Donau-City Immobilien



GENERALI

# Objektbeschreibung

## „Natürlich wohnen, modern gestalten“

125 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 450 m<sup>2</sup> Grundfläche | Grundstück mit Eigengarten | 3384 Haunoldstein

Wenn Sie ein Zuhause suchen, das modernen Lifestyle und naturnahes Wohnen perfekt verbindet, dann sind Sie hier genau richtig. Dieses hochwertige Einfamilienhaus bietet Ihnen Lebensqualität auf höchstem Niveau – eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung, ideal für Familien und Menschen mit hohem Anspruch an Komfort und Nachhaltigkeit.

Das in zeitgemäßer Holzrahmenbauweise errichtete Haus besticht durch seine offene Architektur und helle, großzügige Räume. Besonders viel Wert wurde auf ökologische Baustoffe und energieeffiziente Technik gelegt:

Außenwände aus robustem, thermisch gedämmtem Holzrahmen

Innenwände mit atmungsaktivem Lehmputz versehen

Massivholz-Türen und Echtholzparkett im gesamten Wohnbereich

Großformatige Natursteinfliesen im Eingangs- und Sanitärbereich

Im Erdgeschoss begeistert die offene Küchengestaltung ca. 14 m<sup>2</sup> mit nahtlosem Übergang zum gemütlichen Essbereich ca. 17 m<sup>2</sup>, von dem aus gelangen Sie auf eine überdachte Terrasse mit Ausblick auf einen großzügigen Eigengarten, der genügend Platz für Ihre individuellen Gestaltungswünsche bietet - sei es ein blühender Garten, eine gemütliche Lounge-Ecke oder sogar ein kleines Gemüsebeet. Ein großzügiges Wohnzimmer ca. 12 m<sup>2</sup>, die Gästetoilette im Eingangsbereich und ein Arbeitszimmer ca. 10 m<sup>2</sup> komplettieren diese Etage.

Im Obergeschoss befinden sich drei lichtdurchflutende und geräumige Schlafzimmer mit je 13 m<sup>2</sup> und 18 m<sup>2</sup>, die ausreichend Platz für Erholung und Privatsphäre bieten. Das elegante Badezimmer mit ca. 12 m<sup>2</sup> verfügt über Badewannenanschluss und Dusche. Eine zusätzliche Toilette im Obergeschoss sorgt für optimalen Komfort.

Der unverbaubare Grünblick aus jedem Zimmer lädt dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Aufgrund der sonnigen Südausrichtung des Grundstücks ist das Haus immer lichtdurchflutet und schafft eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Praktisch und modern zugleich ist der ca. 15m<sup>2</sup> großer Technikraum, der optimalen Stauraum bietet. Ein geräumiges Lärchenmassivholz-Carport mit ca. 44 m<sup>2</sup> bietet Platz für zwei Autos und schützt sie vor Witterungseinflüssen. Für eine perfekte Optik wurde ein Gründach für Lärchenmassivholz Terrasse und Carport gewählt. Die neueste Wärmepumpentechnologie sorgt für effiziente Heizung und Klimatisierung, während das spezielle Tondach (Wiener Tasche, Doppeldeckung, grau antik) dem Haus eine einzigartige Ästhetik verleiht und gleichzeitig für Langlebigkeit steht.

Das Holzhaus bietet zusätzlich einen geschützten Innenhof mit Stein-Terrasse ca. 9 m<sup>2</sup> – perfekt, um den Sonnenuntergang zu genießen.

### **Infrastruktur**

Die Immobilie befindet sich in Haunoldstein (Bezirk St. Pölten-Land) und außerhalb jeglicher Überschwemmungszonen – ein wichtiges Plus für langfristige Sicherheit und Werterhalt. Sie überzeugt durch ihre ausgezeichnete Kombination aus Ruhelage, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität. Die niederösterreichische Landeshauptstadt St. Pölten ist in nur ca. 15 Minuten erreichbar und bietet sämtliche städtischen Annehmlichkeiten.

Kindergarten, Schulen - 160 m - 3.25 km | Bus - 190 m | Restaurant - 280 m | Freizeitanlage - 620 m | Bank - 1.03 km | Erholungsraum - 1.25 km | Lokalbahnhof - 1.49 km | Ärzte - 2.99 km – 3.62 km |  
Café, Eis - 3.34 km | Supermarkt - 3.59 km | Apotheke - 3.62 km | Post - 3.66 km | Golfplatz - 6.94 km | Fitnessstudio - 7.99 km | Schwimmbad, Therme - 8.23 km | Krankenhaus - 8.83 km |

Vor Ort in Haunoldstein finden sich wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens: Kindergarten, Volksschule, diverse Nahversorger sowie ärztliche Versorgung sind bequem verfügbar.

Auch die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Der nächstgelegene Bahnhof ist nur etwa 1 km entfernt und ermöglicht eine bequeme Verbindung nach Wien oder St. Pölten.

Für Naturliebhaber liegt das Naherholungsgebiet Dunkelsteinerwald direkt vor der Haustür. Darüber hinaus lädt der nahe Pielachtalradweg zu ausgedehnten Radtouren und aktiver Freizeitgestaltung ein – ideal für alle, die Ruhe und Bewegung in der Natur schätzen.

Es handelt sich um eine seltene Gelegenheit, ein hochwertig und nachhaltig errichtetes Holzhaus in einer ruhigen und begehrten Wohnlage zu erwerben. Dieses Angebot richtet sich an Käufer, die Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und ein harmonisches Wohnumfeld legen.

**Richtpreis: € 648.000, -- \*)**

**\*) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – online oder telefonisch unter +43 664 2242975. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 48.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 0.76

effizienz:

Klasse Faktor Gesa A

mtenergieeffizienz: