

**„Am Tor zum Pielachtal“ Wunderschönes  
Niedrigenergiehaus nur 7 Autominuten von St. Pölten  
entfernt!**



Bild0

**Objektnummer: O2100166292**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3200 Rennersdorf
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	49,64 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Hehal**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4





#### Werter Kunde!

Ich bin seit über 20 Jahren in der Immobilienbranche tätig und gebe seit dem Jahr 2010 als Immobilienmakler im Rahmen des Immo-Express-Netzwerkes für meine Kunden und gerne auch für Sie mein Bestes.

Ich kann Ihnen möglicherweise nicht bei allen großen Fragen des Lebens weiterhelfen. Für alle Fragen rund um Ihre Immobilie aber bestimmt. Neben der optimalen Betreuung bei An- und Verkauf, Vermietung, Bewertung und Finanzierung berate ich Sie gerne auch in allen rechtlichen oder steuerlichen Angelegenheiten und zu vielen weiteren Themen.

Sie haben noch Fragen? Dann nehmen Sie Kontakt zu mir auf! Ich lade Sie gerne zu einem persönlichen Gespräch mit mir ein.

Ich würde mich freuen Sie als „Kunde“ begrüßen und als „Freund“ verabschieden zu dürfen.

Ihr Peter Hehal

#### Profitieren auch Sie

- \* von meiner Erfahrung
- \* von meinem Kundenstamm
- \* 250 Objekte bestens vermietet
- \* 150 Objekte erfolgreich verkauft

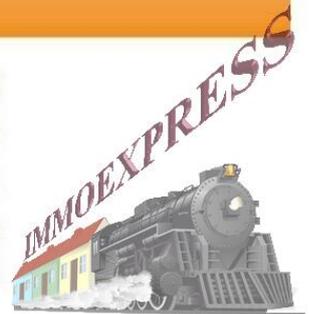
**Ing. Peter Hehal**

**Wiener Straße 148**

**A-3100 St. Pölten**

**p.hehal@immo.express**

**0660 777 222 0**

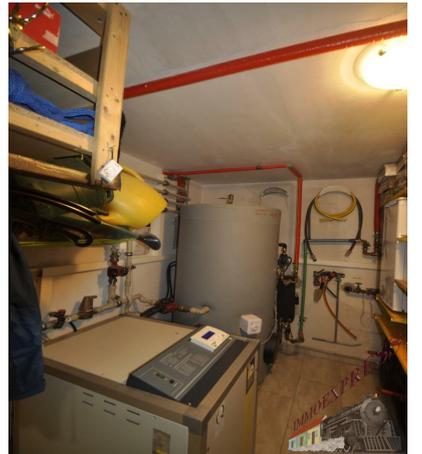












## Objektbeschreibung

„Am Tor zum Pielachtal“ Wunderschönes Niedrigenergiehaus nur 7 Autominuten von St. Pölten entfernt!

**Niedrigenergiehaus mit Wintergarten, großem Carport und überdachter Terrasse**

Das vom **Meisterfachbetrieb in bewährter Massivbauweise errichtete Niedrigenergiehaus** überzeugt durch ideale Planung und die ruhige Siedlungslage am Rande einer kleinen Ortschaft.

**Die modern inspirierte Bauhausform** mit atmungsaktiver Fassade fügt sich perfekt in die landschaftliche Umgebung ein und harmoniert mit den hochwertigen Gebäuden der Nachbarschaft.

**Erstklassige Materialien, gepaart mit exklusiver Verarbeitung**, ergeben ein harmonisches Gesamtkonzept. Große Glaselemente schaffen lichtdurchflutete Räume und sorgen für einen Gewinn an Lebensqualität und Komfort.

**Das Baumeister-Haus** wurde im Jahr 2004 überaus hochwertig errichtet und verfügt über ein durchdachtes **nachhaltiges Energiekonzept** und zahlreiche Extras.

Das Haus wird mittels einer höchst energiesparenden **Erdwärme-Fußboden-Zentralheizung** beheizt, wobei der für die Anlage benötigte Strom hauptsächlich von der **5KW-Photovoltaik Anlage** erzeugt wird. Die Isolierung erfolgt über einen **atmungsaktiven Wärmedämmputz**. Im **Dachbereich wurden sowohl das Dach selbst, als auch die Dachbodendecke wärmeisoliert**.

**Um Wartungs- und Anstreicharbeiten auf ein Minimum zu halten**, sind auch **Carport und Wintergarten** zum Teil mit **Aluminiumverblendung** ausgeführt.

**Dieses in malerischer Umgebung gelegene Einfamilienhaus** besticht neben dem **nachhaltigen Energiekonzept** auch durch seine **einzigartige und ruhige Lage** am Ortsrand einer kleinen Siedlung und die großzügig angelegte und sehr gepflegte Gartenlandschaft mit zahlreichen Naturstein-Mauern, Pflanzen, Bodendeckern und Ziersträuchern. Gemütlichen Abenden mit Freunden auf der beschatteten Terrasse steht jedenfalls absolut nichts entgegen!

**Die Nähe zur Landeshauptstadt** gepaart mit der Lage im Dirndltal macht **Rennersdorf bei Ober-Grafendorf** auch für Urlaubsgäste interessant.

\* **Ausflugstipps:** Kletter- u. Therapiezentrum Weinburg, TEH- Kräuterschaugarten, Naturerlebnisweg, Freizeitanlage

\* **Tourentipps:** Pielachtalradweg, Pielachtaler Pilgerweg

\* **Zudem gibt auch es mehrere Möglichkeiten**, den Reitsport aber auch die Jagd auszuüben.

**Mit Bus und Bahn:** Ober-Grafendorf liegt an der Nostalgiebahnstrecke Mariazellerbahn. Entspannten Sonntagsausflügen mit der historischen „Nostalgie-Dampflok“ oder der modernen „Himmelstreppe“ steht jedenfalls nichts im Wege. Zudem gibt es eine **stündliche Busverbindung**, die in 31 Minuten zum Hauptbahnhof St. Pölten führt.

**Mit dem Auto:** Über die B39 erreichen Sie die Landeshauptstadt **St. Pölten (Stadtgrenze) in ca. 7 Minuten**.

Die Stadtgrenze der **Bundeshauptstadt Wien ist in ca. 37 Minuten** Fahrzeit erreichbar.

**Für weitere Fragen** oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne auch telefonisch **unter 0660 777 222 0** zur Verfügung.

Ihr Peter Hehal

### **Infos zu Haus:**

**Gesamtnutzfläche:** 184,24 (inklusive Wohnkeller und Wintergarten)

**Grundstücksfläche:** 639 m<sup>2</sup> Eigengrund

**Raumprogramm:** offenes Wohn- und Esszimmer mit Einbauküche, Vorraum, Wintergarten, kleines Badezimmer mit Gäste-WC und Dusche, Diele, zweites Badezimmer mit Wanne, separates WC, 2 mögliche Schlafzimmer in OG, Wohnkeller mit 2 weiteren Zimmern, Garderobe und Heizraum zusätzlich großer Wintergarten mit Leimbindern

**Heizung:** Fußbodenheizung mit Erdwärme und Flächenkollektoren

### **Zahlreiche Extras:**

- \* großer Carport für 3 Fahrzeuge
- \* Schwedenofen
- \* 2 Bäder mit Dusche, Wanne und 2 WC's
- \* große überdachte Terrasse
- \* atmungsaktiver Verputz
- \* sehr gepflegter Garten mit zahlreichen Natursteinmauern  
zahlreiche gepflegte Ziersträucher
- \* moderne 5 KW-PV-Anlage
- \* Aluminiumverkleidung der Außenflächen von Carport und Wintergarten
- \* kein Hochwassergebiet, dennoch Schutz vor allenfalls auftretenden

Oberflächengewässern

**Kaufpreis:** € 449.000,- lastenfrei

**Provision:** 3% zzgl. gesetzliche MwSt.

**Nebenkosten:** 3,5% GrErwSt.

1,1% Eingragungsgebühr (entfällt bei Hauptwohnsitzbegründung)

## Kosten für Ihren Notar

**Kontakt:**

Ing. Peter Hehal

0660 777 222 0

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.