

## **tolles Einfamilienhaus in Kirchberg**



Küche OG

**Objektnummer: 960/73312**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3204 Kirchberg an der Pielach
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

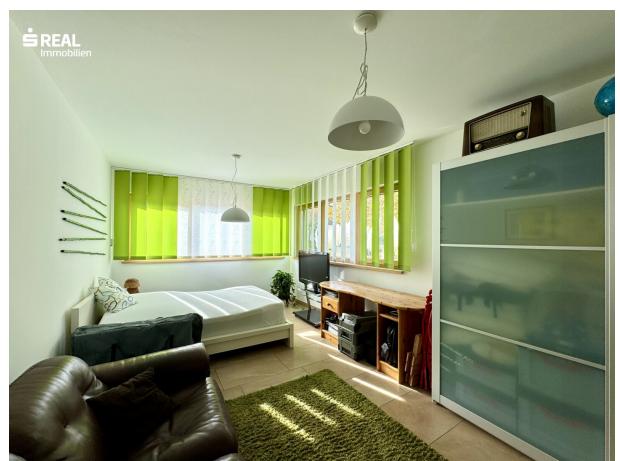


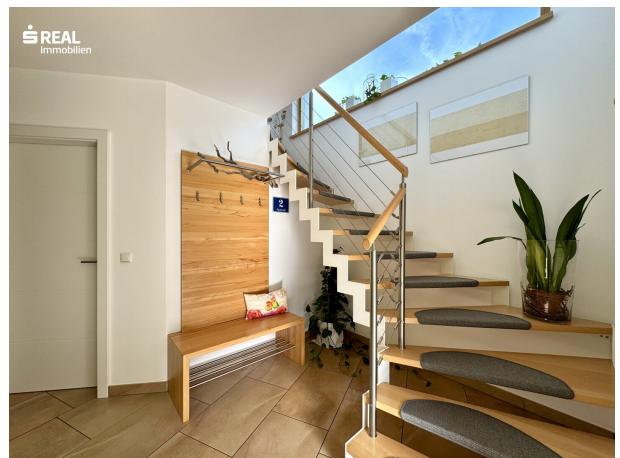
**Cayan Acar**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten



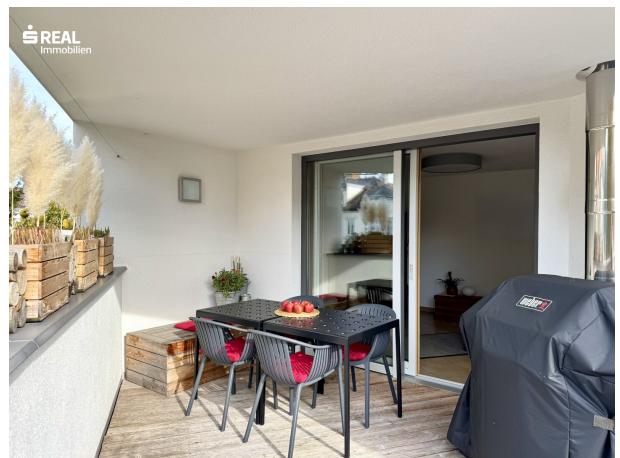


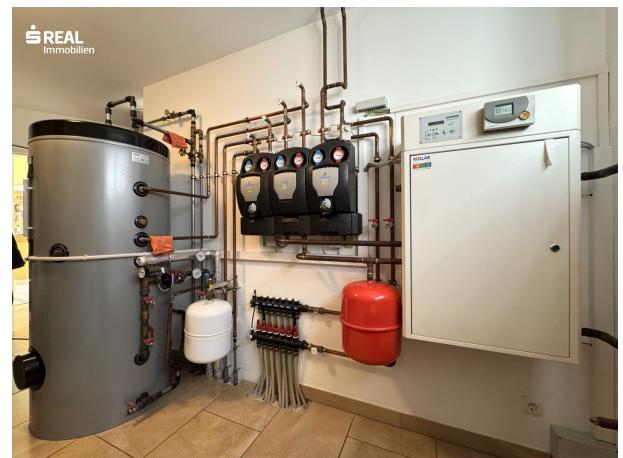


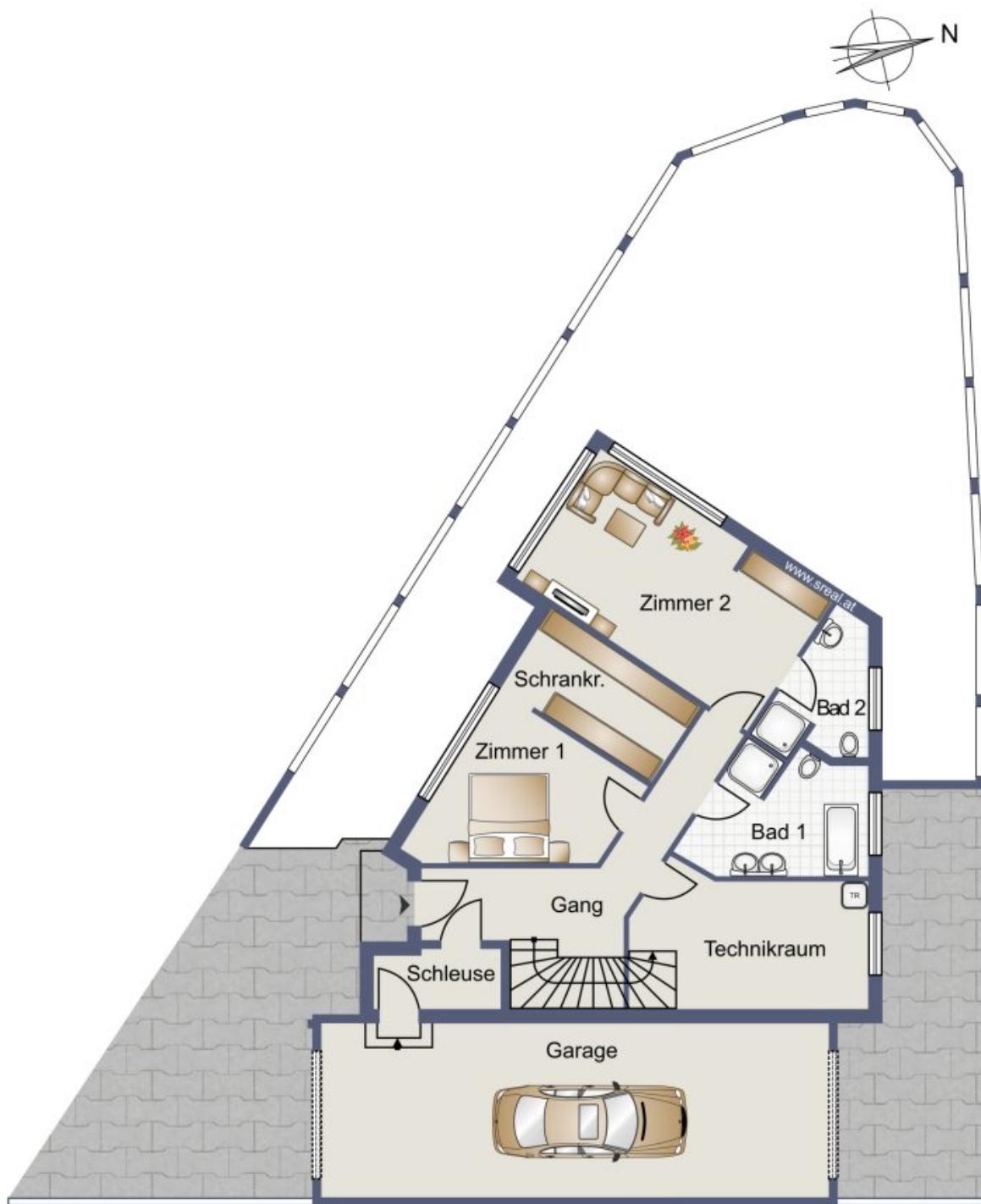




**REAL**  
Immobilien







Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

# **Objektbeschreibung**

Modernes, liebevoll gestaltetes Einfamilienhaus in Kirchberg/Pielach.

Das um 2009 in Vollholz-Massivbauweise errichtete Wohnhaus befindet sich auf einem perfekt genützten Eckgrundstück in ruhiger Lage mit Blick auf das Schloss Kirchberg.

Die Wohnfläche von ca. 147 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 2 Ebenen, die Küche mit Wohn-Essbereich, sowie die daran anschließende Terrasse befinden sich im oberen Stockwerk des Hauses, dies bewirkt ein ganz besonderes Wohngefühl sowie einen tollen Ausblick vom Wohnraum als auch der Terrasse. Ein Schlafzimmer mit Ausgang zum Dachgarten, auf dem sich ein Hochbeet befindet, sowie ein WC befinden sich ebenfalls im Obergeschoß.

Im Erdgeschoß befinden sich 2 weitere Schlafzimmer, eines davon mit eigenem Schrankraum, das andere mit eigenem vollwertigem Badezimmer.

Ein weiteres, kürzlich modernisiertes Badezimmer, der Technikraum sowie eine Schleuse welche direkten Zugang zur Garage ermöglicht, befinden sich ebenfalls im Erdgeschoß. Die Schleuse selbst wird als Garderobe benutzt, somit bleibt der Eingangsbereich aufgeräumt.

Das Haus wird ohne Aufpreis möbliert übergeben.

Die Garage bietet Platz für 2 Fahrzeuge (hintereinander), diese ist mit 2 Toren ausgestattet.

Die Heizung erfolgt über den Fußboden und wird mittels Fernwärme betrieben, zusätzlich gibt es eine Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung.

Im Kaufpreis ist eine Wohnbauförderung enthalten.

Kirchberg a.d. Pielach:

Die Ortschaft bietet eine umfassende Infrastruktur (Schulen, Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie allerlei Freizeitaktivitäten).

Der Bahnhof ist lediglich 3 Gehminuten entfernt und ist mittels Mariazeller-Bahn angebunden.

Anbindung Autobahn (A1) ist ca. 30 Minuten entfernt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap