

**6 Zimmer ein großzügiges Grundstück und viel Platz
warten auf eine nette Familie**



1 Westansicht

Objektnummer: 3519_356

Eine Immobilie von RE/MAX Park

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3202 Hofstetten |
| Baujahr: | ca. 1975 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Möbliert: | Teil |
| Wohnfläche: | 175,00 m ² |
| Nutzfläche: | 104,00 m ² |
| Zimmer: | 6 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Keller: | 104,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | E 158,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,77 |
| Kaufpreis: | 385.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |
| 3.00 % | |

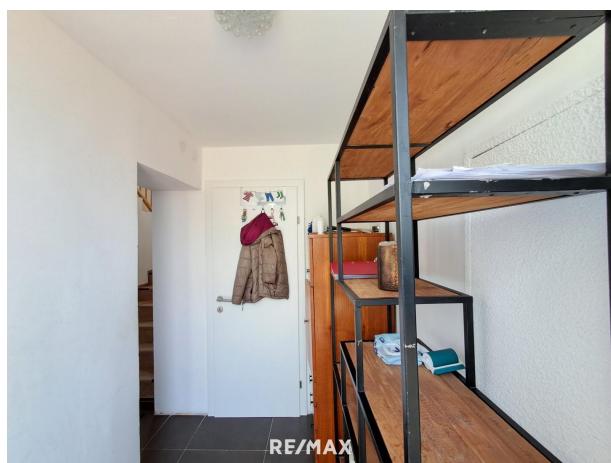
Ihr Ansprechpartner

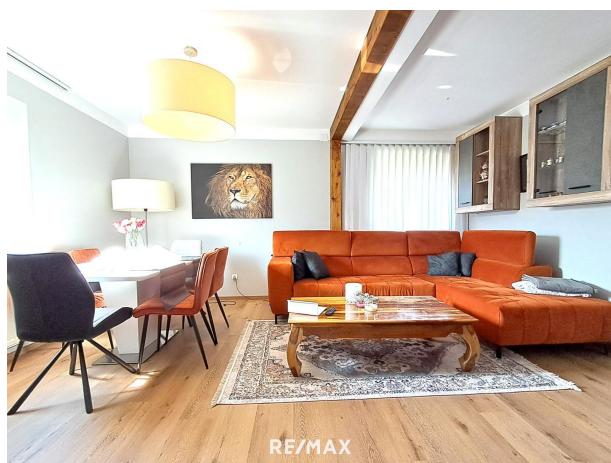


Markus Schilcher

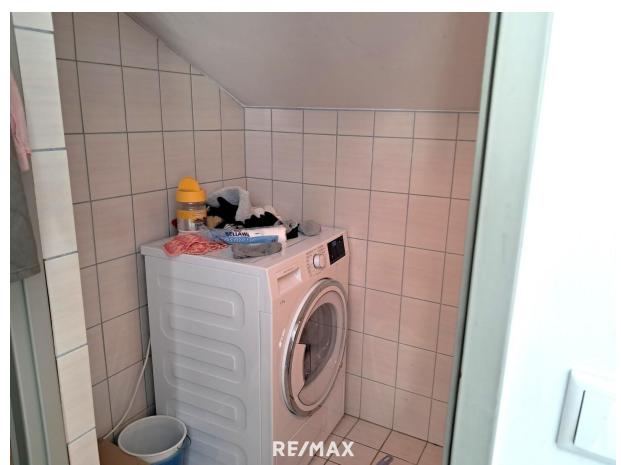
RE/MAX Park
Tullner Straße 69





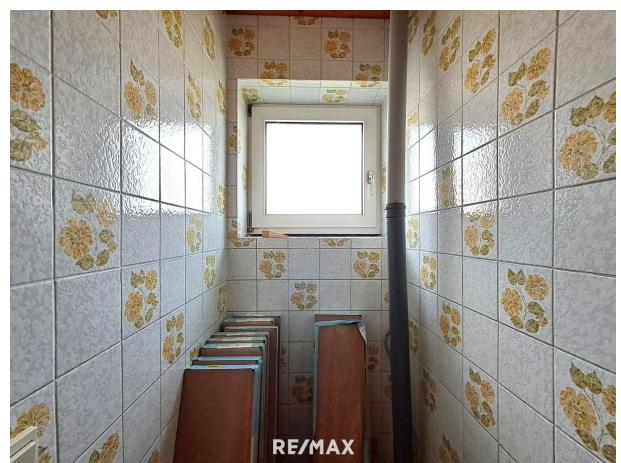
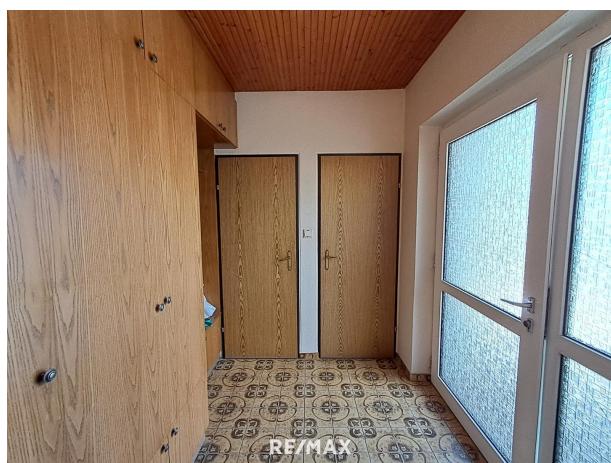






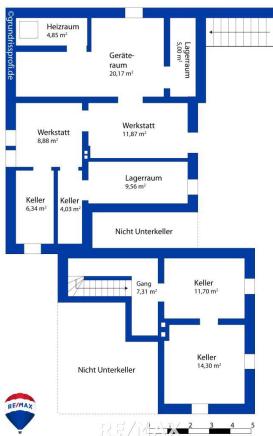


RE/MAX









**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

RE/MAX
Real Estate Network



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!



RE/MAX
Park in Neulengbach

Kontaktieren Sie uns unter:

02772 212 00

 office@remax-park.at

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer idyllischen und familienfreundlichen Siedlung nahe dem Zentrum von Hofstetten-Grünau. Ursprünglich ca. 1955 erbaut, wurde das Haus laufend modernisiert und bietet mit einem Anbau aus dem Jahr 1975 eine großzügige Wohnfläche von insgesamt ca. 175 m². Das Anwesen besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, den gepflegten Zustand und das wunderschöne, ebene Grundstück mit ca. 931 m², das viel Platz für Ihre Familie und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Eckdaten:

Objekttyp: Einfamilienhaus mit Anbau

Baujahr: ca. 1955 (Anbau ca. 1975)

Wohnfläche: ca. 175 m²

Grundstücksfläche: ca. 931 m²

Zimmer: 4 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer, 2 Küchen, 2 Bäder, 3 WC, mehrere Abstellräume

Heizung: Gasheizung

Modernisierungen Haupthaus ca. 2022

Neue Fenster mit Außenjalousien für optimalen Sonnenschutz

10 cm Wärmedämmung und eine moderne, energieeffiziente Fassade

Erneuerte Böden für eine behagliche Wohnatmosphäre

Teilweise neue Wasseranschlüsse und Stromleitungen

Modernisierung Anbau ca. 2022

10 cm Wärmedämmung und eine moderne, energieeffiziente Fassade

Keller: Beide Hausteile sind unterkellert und bieten viel Stauraum

Besonderheiten: Der Anbau kann als eigenständige Wohneinheit oder als Erweiterung des Haupthauses genutzt werden

Raumaufteilung:

Haupthaus:

Erdgeschoss (ca. 52 m²):

Freundlicher Vorräum

Dusche & WC

Flur

Gemütliche Küche mit Platz für eine Essecke
Helles Wohnzimmer mit angenehmer Wohnatmosphäre
Schlafzimmer mit Blick in den Garten

Obergeschoss (ca. 56 m²):

Zwei geräumige Schlafzimmer
Ankleideraum
Badezimmer
Separates WC
Zwei praktische Abstellräume
Zugang zum Dachboden des Anbaus

Keller (ca. 33 m²):

Gang
Zwei geräumige Kellerräume

Anbau (ca. 67 m², erbaut ca. 1975):

Heller Vorraum
Abstellraum
Separates WC
Großzügliches Wohnzimmer mit viel Tageslicht
Küche
Badezimmer mit WC
Gemütliches Schlafzimmer
Terrasse

Keller (ca. 70 m²):

Insgesamt 6 Kellerräume

Außenbereich: Das ca. 931 m² große Grundstück besticht durch seine ebene und sonnige Lage. Es bietet viel Platz für Gartenliebhaber, eine große Terrasse oder einen Spielbereich für Kinder. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien genießen.

Lage: Dieses wunderschöne Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend von Hofstetten-Grünau. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Dank der guten Verkehrsanbindung gelangen Sie schnell in die umliegenden Städte.

Sonstiges:

Anschluss an Ortswasser und Kanal
Viel Platz für eine große Familie oder Mehrgenerationenwohnen
Der Anbau kann als eigenständige Wohneinheit genutzt oder mit dem Haupthaus verbunden werden

Dieses charmante und vielfältig nutzbare Haus bietet eine einzigartige Gelegenheit für Familien, die ein geräumiges Zuhause mit vielen Möglichkeiten suchen.

Kaufpreis

Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Aufgrund der Nachfrage kann es auch dazu kommen, dass der tatsächliche Kaufpreis über oder unter dem Angebotspreis liegt. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber, durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes. Dieses Angebot ist unverbindlich, Zwischenverwertung vorbehalten.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren. Dieses Haus wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Da wir eine **Nachweispflicht** gegenüber dem Eigentümer haben, ersuchen wir Sie, bei Anfragen und Besichtigungswünschen, um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich: **Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer**

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

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

Vertragserrichtungskosten (Notar oder Anwalt)

Alle unsere Objekte finden Sie unter [remax.at!](http://remax.at) Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren!

Hinweis: Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen.

Lage & Infrastruktur

Hofstetten-Grünau ist eine charmante Marktgemeinde im Bezirk Sankt Pölten-Land in Niederösterreich. Gelegen im malerischen Pielachtal, etwa 15 Kilometer südwestlich von St. Pölten, bietet die Gemeinde eine harmonische Verbindung aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit der Landeshauptstadt.

Verkehrsanbindung: Hofstetten-Grünau liegt direkt an der Mariazellerbahn, was eine bequeme Anbindung an St. Pölten und die umliegenden Regionen ermöglicht. Die Nähe zur Landeshauptstadt und die gute Erreichbarkeit machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und Familien.

Für unsere Kleinen stehen verschiedene Bildungseinrichtungen und Betreuungsmöglichkeiten zu Verfügung (NÖ Landeskindergarten, Volksschule, Mittelschule, sowie eine

Tagesbetreuungseinrichtung). Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeverbrauch 158.9
arf: kWh/(m²a)
Klasse Heizwär E
mebedarf:
Faktor Gesamte 1.77
nergieeffizienz:
Klasse Faktor GD
gesamtenergieeffizienz:

Neu: 360 Grad Bilder auf www.remax.at

ICH BITTE UM VERSTÄNDNIS, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT
GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER
ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN. WIR ARBEITEN NUR MIT
BESICHTIGUNGSBESTÄTIGUNG UND ZWEIFELSFREIER LEGITIMATION.

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung:
Markus Schilcher unter +43 2772 21200 oder m.schilcher@remax-park.at.
RE/MAX Park, Stefan Kagerer e.U.