

**Ankommen. Wohlfühlen. Gestalten – Ihre neue Wohnung  
mit Loggia im Grünen**



Wohn- Esszimmer

**Objektnummer: 3519\_383**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3202 Hofstetten
<b>Baujahr:</b>	ca. 1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,81 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 118,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	134.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

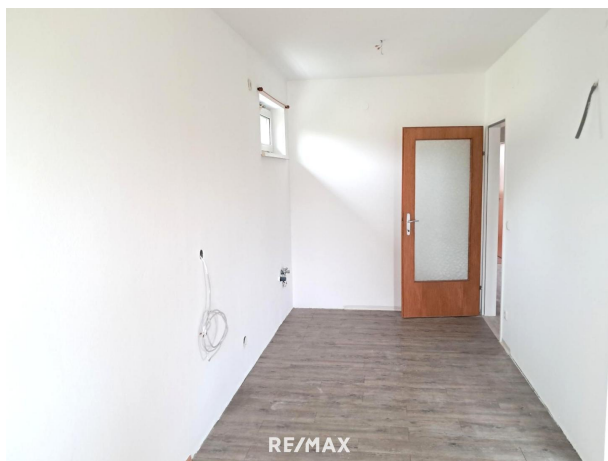
## Ihr Ansprechpartner



**Markus Schilcher**

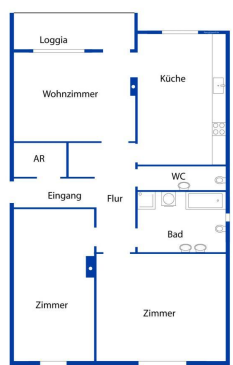
RE/MAX Park  
Tullner Straße 69  
3040 Neulengbach











RE/MAX







### Wir suchen Immobilien für unsere vorgemerkten 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 vorgemerkten 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

## Objektbeschreibung

Diese einladende 3-Zimmer-Wohnung bietet auf rund 64,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine angenehme Wohnatmosphäre. Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Ruhe, Natur und Gestaltungsspielraum legen.

### Lage:

Ruhige idyllische Siedlungslage.

Die Wohnung präsentiert sich in gutem Zustand und eröffnet Ihnen, Ihren persönlichen Wohnraum ganz nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Die offene Wohnküche mit integriertem Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück. Ein Kaminanschluss bietet die Möglichkeit für zusätzliche Wärme.

Die Loggia lädt zum Entspannen ein und bietet einen schönen Blick auf den eigenen Gartenanteil.

Ihr KFZ kann sicher in der eigenen Garage untergebracht werden.

### Raumaufteilung & Ausstattung

Wohnfläche: ca. 64,24 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2 Schlafzimmer, offene Wohnküche mit Essbereich

Badezimmer: mit Badewanne

WC: separat

Abstellraum

Loggia: ca. 5,10 m<sup>2</sup> – westseitig mit Blick in den Garten

Heizung: Elektroheizkörper, Kaminanschluss im Wohnzimmer

Garage: Garage mit elektrischem Tor

Kellerabteil:

Gartenanteil: zur Eigennutzung

Parkplätze: zusätzliche Stellplätze direkt vor der Anlage

### Gebäudeinformationen

Baujahr: ca. 1980

Etage: 1. Obergeschoss (kein Lift)

Wohnhaus: nur 4 Wohneinheiten – familiäre Atmosphäre, ruhiges Umfeld

**!!2025 neues Dach!!**

### Lage & Umgebung

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und gepflegten Siedlung am westlichen Ortsrand von Hofstetten-Grünau. Die Gemeinde ist bekannt für ihren ländlichen Charme und die gute Anbindung an die Landeshauptstadt St. Pölten, die Sie in etwa 15–20 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der Mariazellerbahn erreichen.



Die Umgebung bietet alles, was das Herz begehrt – von Nahversorgern, Kindergarten und Volksschule bis hin zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Wander- und Radwege, das beliebte Pielachtalbad, Sportanlagen und der nahegelegene Naturpark Ötscher-Tormäuer laden zu Aktivitäten und Erholung im Grünen ein.

### **Besonderheiten auf einen Blick**

Ruhige Lage in einer kleinen Anlage mit nur 4 Wohneinheiten  
Großzügige westseitige Loggia mit Blick ins Grüne  
Kaminanschluss für gemütliche Stunden  
Garage inklusive, zusätzliche Stellplätze vorhanden

### **Sofort verfügbar**

Der Angebotspreis kann je nach Angebot variieren. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich durch den Abgeber durch Gegenzeichnung des Angebots.

### **Kaufnebenkosten**

3,5 % Grunderwerbsteuer  
1,1 % Grundbucheintragungsgebühr  
3,6 % Vermittlungshonorar (inkl. 20 % USt.)  
Vertragserrichtungskosten (Notar oder Anwalt)

### **Ihr nächster Schritt**

Diese Wohnung ist sofort bezugsfrei und bietet die perfekte Grundlage für Ihr neues Zuhause in ruhiger, naturnaher Lage.

**Kontaktieren** Sie mich gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen **persönlichen Besichtigungstermin** zu vereinbaren.

### **Bitte beachten Sie:**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um **Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer).**

### **Fazit**

Leben, wo andere Erholung suchen – in Hofstetten-Grünau genießen Sie die perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Diese Wohnung ist die ideale Gelegenheit, Ihr individuelles Zuhause mit Charme, Natur und Komfort zu gestalten.

Alle unsere aktuellen Immobilienangebote finden Sie unter [remax.at](https://remax.at).  
Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? – Vereinbaren Sie jetzt Ihren kostenlosen Beratungstermin! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 118.0 kWh/(m²a)

Klasse D  
Heizwärmebedarf:  
Faktor Gesamtene 1.85  
rgieeffizienz:  
Klasse Faktor Ges D  
amtenergieeffizien  
z:

Neu: 360 Grad Bilder auf [www.remax.at](http://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](mailto:m.schilcher@remax-park.at).  
RE/MAX Park, Stefan Kagerer e.U.