

## **DH - MODERN LIVING – Erstbezug mit Stil und Komfort**



Ansicht

**Objektnummer: 1939/132741**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3380 Pöchlarn
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,37 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	357.500,00 €
Provisionsangabe:	

12.870,00 € inkl. 20% USt.

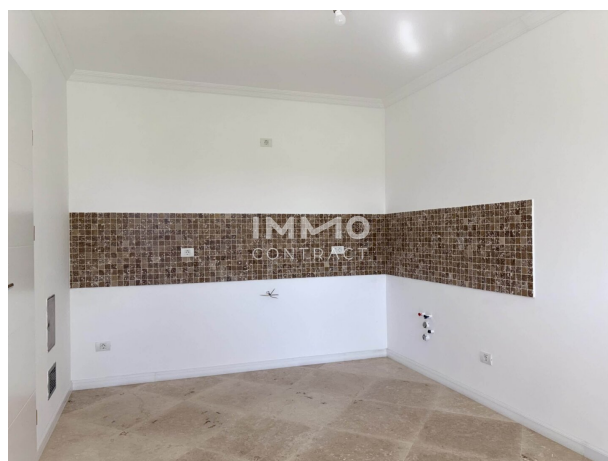
## Ihr Ansprechpartner



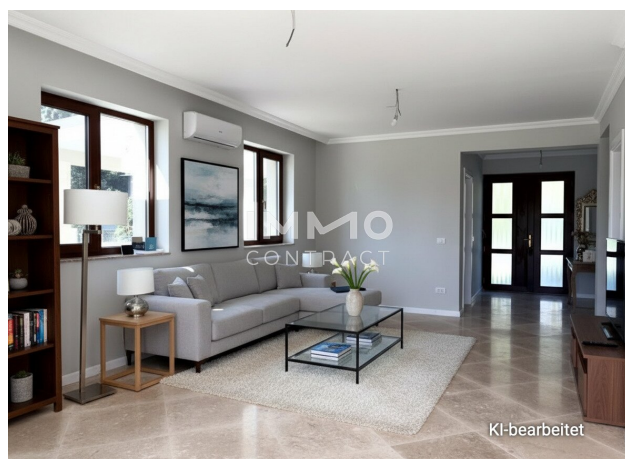
**Katharina Wolfslehner**

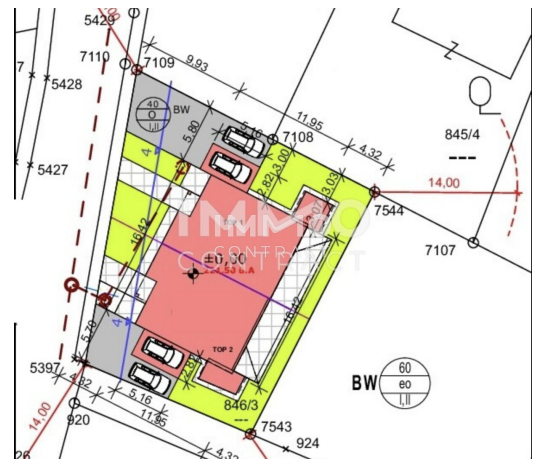
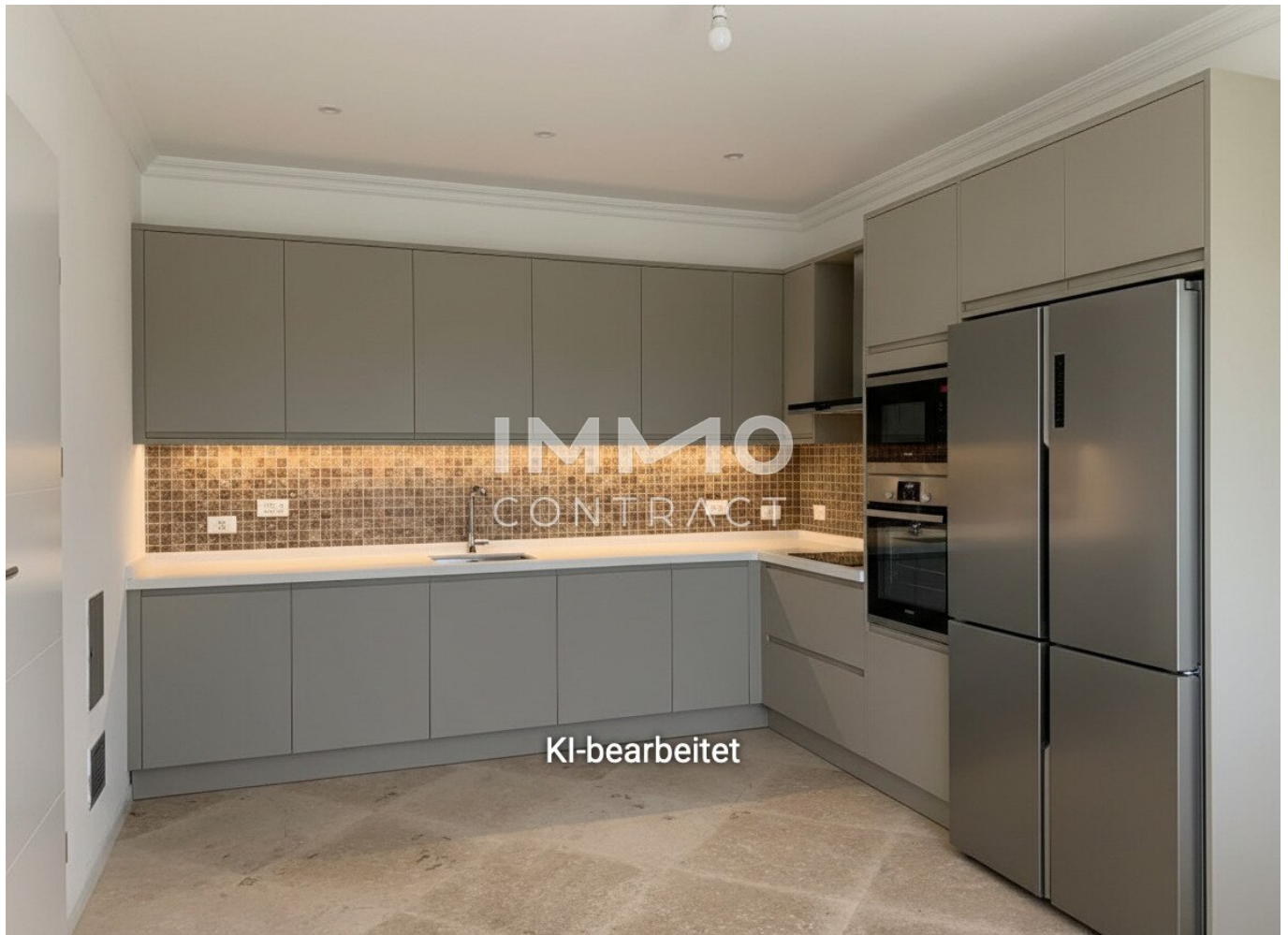
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

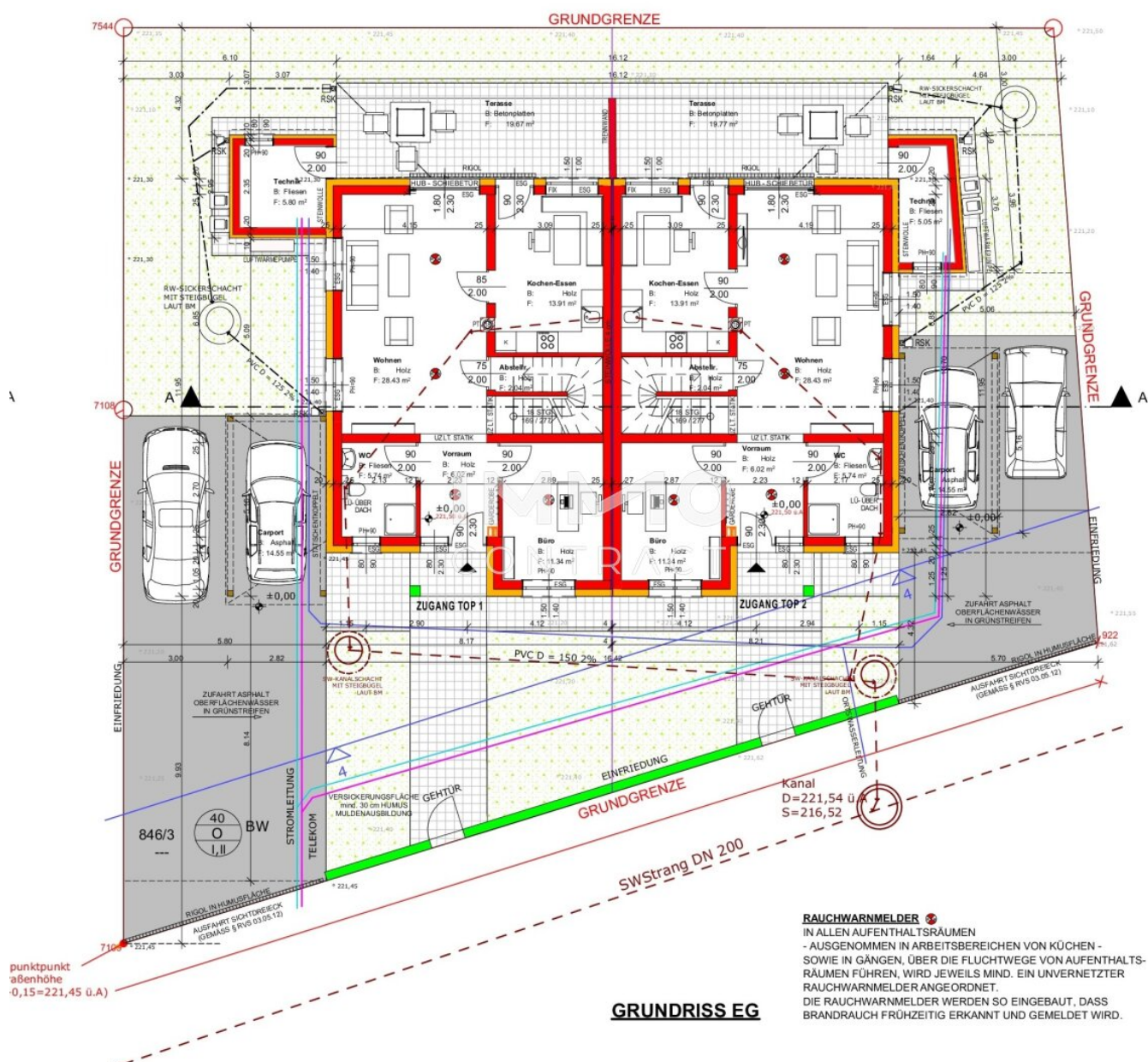














## Objektbeschreibung

Moderner Erstbezug in Golling an der Erlauf – Nähe Pöchlarn

Der charmante Neubau überzeugt mit einem Hauch von mediterranem Flair und erinnert an Urlaubsgefühl und Leichtigkeit.

Hier erwartet Sie ein hochwertig errichtetes Familienhaus mit durchdachter Raumaufteilung: Drei Schlafzimmer bieten Platz für die ganze Familie, zwei großzügige Bäder sind modern und stilvoll ausgestattet. Das offene, helle Wohnzimmer führt auf eine überdachte Terrasse, die zum Entspannen einlädt. Der kompakte, pflegeleichte Garten sorgt für eine angenehme Portion Grün und schafft ein Stück Lebensqualität – ganz ohne großen Aufwand.

Erbaut wurde das Doppelhaus im Jahr 2024. Jede Seite verfügt über zwei KFZ Stellplätze.

Heizung: Luft-Wasser-Wärmetauscher über Fußbodenheizung.

Die Haustechnik ist einem von der Terrasse zugänglichen Technikraum untergebracht.

Baurechtliche Informationen:

Baubewilligung: 2024

Fertigstellungsanzeige/Benützungsbewilligung: 2025

Grundstücksfläche: 600 m<sup>2</sup>, das Grundstück befindet sich im Grenzkataster, die Liegenschaft ist parifiziert

### **Disclaimer:**

*Die dargestellten Aufnahmen wurden mittels Virtual Staging digital optimiert und dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung von Einrichtungsmöglichkeiten. Sie ersetzen keine reale Besichtigung. Der tatsächliche Zustand der Immobilie kann abweichen und wird Ihnen von Ihrem Immobilienfachberater gerne vor Ort gezeigt.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Post <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap