

## **Schlüsselfertiges Einfamilienhaus mit Garten – Ruhige Wohnlage in St. Pölten Nord**



Außenansicht

**Objektnummer: 1644\_3161**

**Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



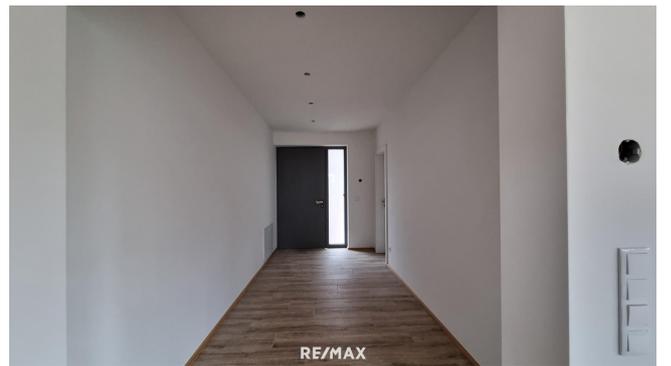
**Alexandra Ihrybauer**

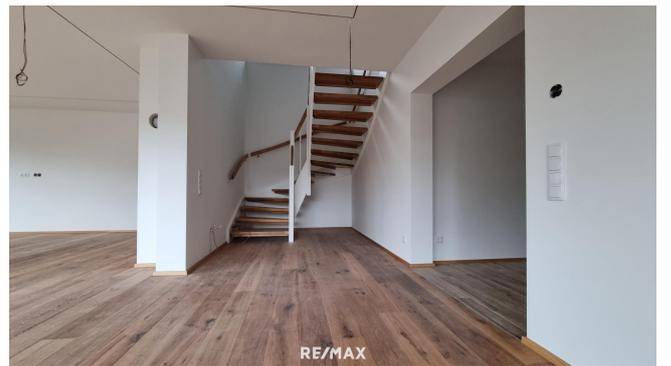
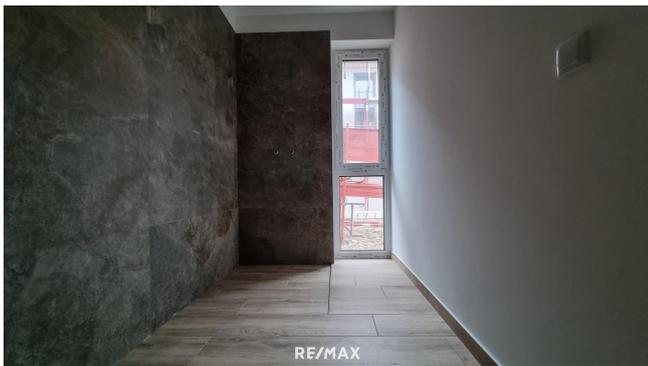
RE/MAX Plus in St. Pölten  
Neugebäudeplatz 12  
3100 St. Pölten













RE/MAX



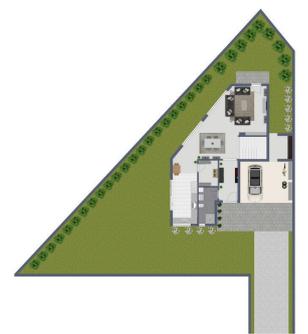
RE/MAX



RE/MAX







RE/MAX Копировать, не в сети



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

Dieses modern gestaltete Einfamilienhaus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> auf einem 547 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Mit einer hochwertigen Ausstattung und einem offenen Grundriss ist es ideal für Familien, die nach einem neuen Zuhause suchen.

### **Objektbeschreibung:**

- Art des Objekts: Einfamilienhaus (Neubau)
- Wohnfläche: ca. 220 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 527 m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl: 4
- Badezimmer: 3
- WC: 3
- Weitere Räume: Technikraum, Abstellraum
- Zustand: schlüsselfertig
- Bauart: Massivbau
- Stockwerke: 2
- Heizung: Zentralheizung mittels Luft-Wärmepumpe (11,33 kW), Fußbodenheizung
- Fenster: 3-fach verglaste Kunststoff-Alu Fenster inkl. elektr. Raffstores bzw. Jalousien
- Parken: Carport

Das Erdgeschoss umfasst einen großen Vorraum, ein Gäste-Badezimmer mit Dusche und Toilette und einen Technik- bzw. Abstellraum. Der offene Grundriss ermöglicht eine nahtlose Verbindung zwischen Wohnzimmer, Essbereich und der Küche.

Im Obergeschoss finden sich drei geräumige Zimmer und zwei Badezimmer mit WC. Eines der Badezimmer ist en suite zum Hauptschlafzimmer angeordnet, was zusätzlichen Komfort bietet. Im größten Schlafzimmer kann man auch die frische Luft über den Balkon genießen.

Das Haus wird schlüsselfertig übergeben, das bedeutet die Böden (Parkett, Fliesen) sind verlegt, Wände weiß gestrichen, Innentüren in weiß eingebaut sowie teilweise LED-Beleuchtung installiert. Der Garten ist begrünt inkl. Einfriedung, das Carport und die Zufahrt findet man gepflastert vor.

Die hochwertigen Böden aus Eiche Parkettboden und den marmorierten Fliesen verleihen dem Haus ein zeitgemäßes und ansprechendes Erscheinungsbild. Die 3-fach verglasten Fenster sorgen für eine hervorragende Wärmedämmung und Schallisolierung, die drei Hebe-Schiebetüren im Wohnbereich schaffen ein besonderes Ambiente und laden nach draussen in den eigenen Garten ein.

Die Beheizung erfolgt effizient mittels einer Wärmepumpe (11,33 kW) und Fußbodenheizung, was nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch zu niedrigeren Energiekosten beiträgt.

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Siedlungslage im Norden von St. Pölten und bietet eine gute Infrastruktur, die den Alltag erleichtert. Ein Carport sorgt für geschütztes Parken.

Dieses moderne Einfamilienhaus ist perfekt für Familien, die ein komfortables und zeitgemäßes Zuhause suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese einzigartige Immobilie zu erleben.

Zwischen Verkäufer/Vermieter und Makler besteht ein wirtschaftlich und/oder persönliches Naheverhältnis. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 39.6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz 0.69

Primärenergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz A+

Primärenergieeffizienz

:

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung:

Alexandra Ihrybauer

RE/Max Plus Immobilienservice GmbH

0650/2712221

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird. Sie finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "[www.remax.at](http://www.remax.at)", und neue Objekte sehen Sie FRÜHER!