

## **Charmantes Haus am Bach – Wohnen und Entspannen inmitten der Natur**



Haus im Grünen

**Objektnummer: 1644\_3285**

**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>	3392 Neu-Gerolding
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	188,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 257,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,59
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

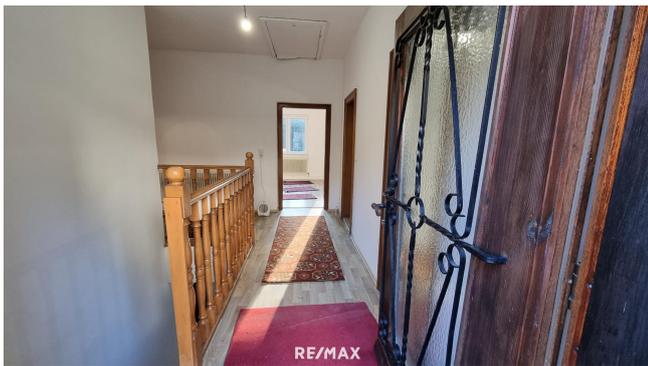
## Ihr Ansprechpartner



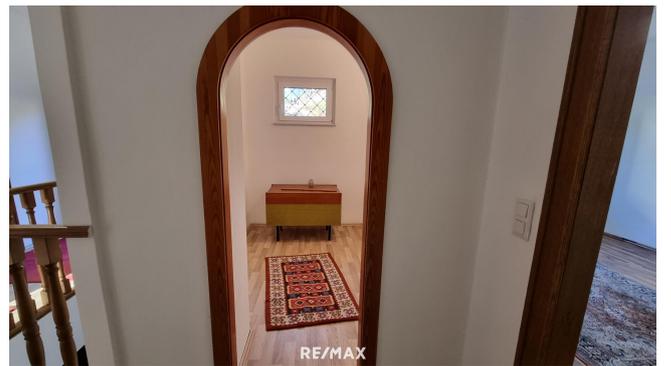
**Armin Kogler**

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

H +43 2742 23100 11

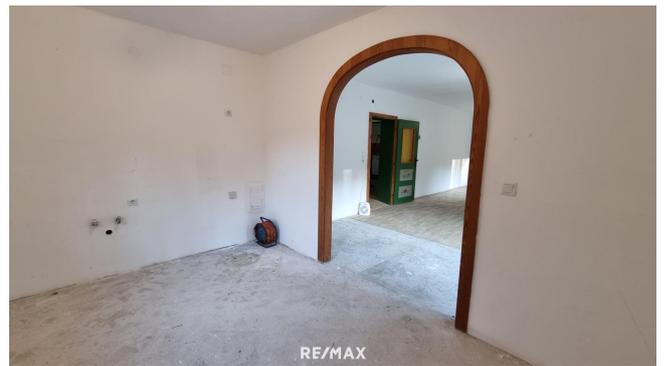






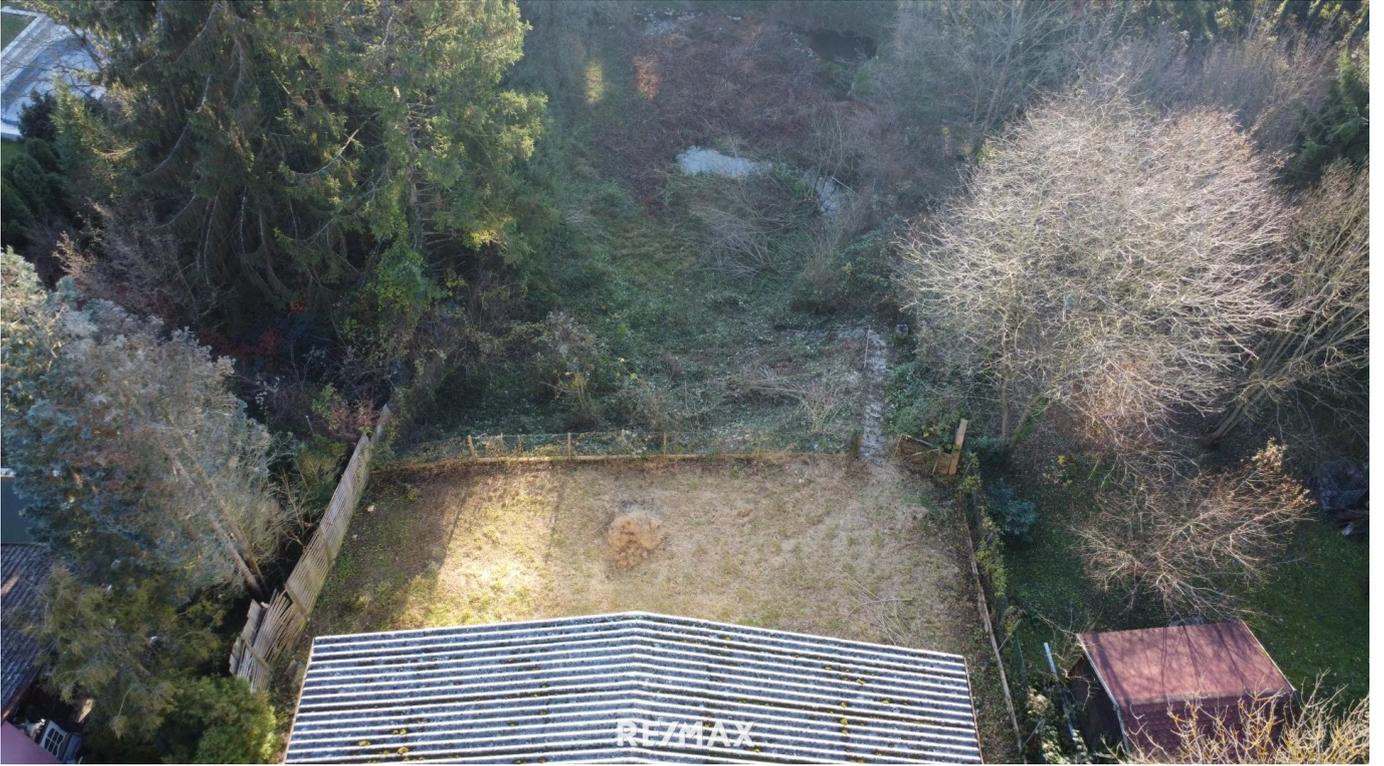














RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

Inmitten der malerischen Landschaft des Dunkelsteinerwaldes bietet dieses charmante Einfamilienhaus eine perfekte Mischung aus Ruhe, Naturverbundenheit und praktischem Wohnkomfort. Das in den Hang gebaute Haus ermöglicht auf zwei Ebenen ein durchdachtes Wohnkonzept mit direktem Zugang zum Garten und einer Terrasse mit herrlichem Ausblick ins Grüne. Der idyllische Garten führt über einen kleinen Treppelweg zu einem Bach – ein Paradies für Naturliebhaber.

Die Liegenschaft war nicht vom Hochwasser 2024 betroffen.

Das Haus wurde längste Zeit vermietet und in den letzten Jahren saniert. Dazu zählen unter anderem:

- Neue Fenster für eine optimale Energieeffizienz und viel Tageslicht
- Moderne Wärmepumpe, die sowohl kostensparend als auch umweltfreundlich ist

Im Kellergeschoss wurde im vorderen großen Wohnbereich die Möglichkeit für eine Küche geschaffen, der Raum befindet sich noch im Rohzustand und bietet Raum für eigene Gestaltungsmöglichkeiten.

### **Erdgeschoss**

- Direkter ebenerdiger Zugang von der Straße aus, inklusive Garage.
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zu einem angrenzenden Raum, der vielseitig nutzbar ist.
- Badezimmer mit Wanne und WC
- 2 weitere Zimmer
- Garderobenraum

### **Untergeschoss**

Das Untergeschoss bietet durch die Hanglage einen direkten Zugang zum Garten und zur Terrasse

- großer Wohnbereich mit angrenzendem Küchenbereich und Ausgang zur sonnigen Terrasse
- Gäste-WC
- Badezimmer
- 2 praktische Abstellräume
- Heizraum mit angeschlossenen Lagerraum

### **Besondere Ausstattungsmerkmale**

Fenster: Neue Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung

Heizung: Moderne Luft-Wärme-Pumpe, zusätzlich ein älterer Festbrennstoff-Heizkessel als Alternative.

Wasser: Die Wasserversorgung wird über eine Wassergenossenschaft organisiert

Neu-Gerolding ist eine idyllische Ortschaft, die Ruhe und ländliche Lebensqualität verspricht. Gleichzeitig sind wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar. Die grüne Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Erholung in der Natur ein.

Dieses Einfamilienhaus ist ein wahrer Rückzugsort für alle, die das Leben im Grünen schätzen. Mit seiner durchdachten Raumaufteilung, den modernen Ausstattungsdetails und dem wunderschönen Garten ist es ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Natur und Erholung legen.

Zwischen Verkäufer/Vermieter und Makler besteht ein wirtschaftlich und/oder persönliches Naheverhältnis.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause vorstellen zu dürfen!Angaben gemäß

gesetzlichem  
Erfordernis:

Hei 257

zwä .0 k

rme Wh/

bed (m<sup>2</sup>

arf: a)

Kla G

sse

Hei

zwä

rme

bed

arf:

Fak 2.5

tor 9

Ges

amt

ene

rgie

effiz

ienz

:

Kla E

sse

Fak

tor

Ges

amt

ene

rgie

effiz  
ienz  
:

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!