

**Moderne Traumimmobilie in der Nähe St. Pölten -  
Erstbezug mit hochwertiger Ausstattung und Carport**



**Objektnummer: 1249**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rustfeldfeldstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3110 Flinsbach
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	37,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,84
Kaufpreis:	470.000,00 €
Provisionsangabe:	

2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

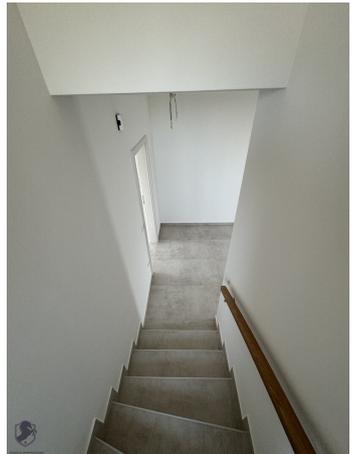
## Ihr Ansprechpartner



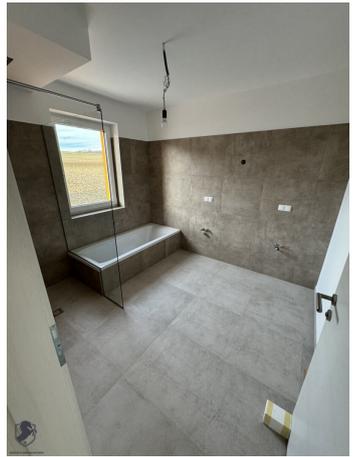
### Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

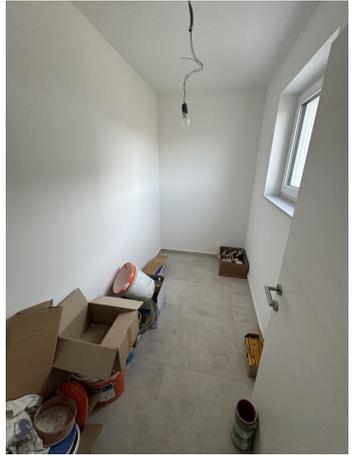




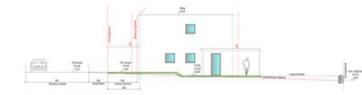
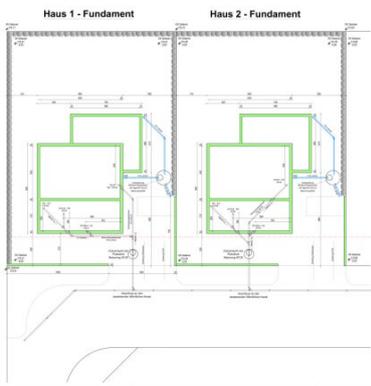
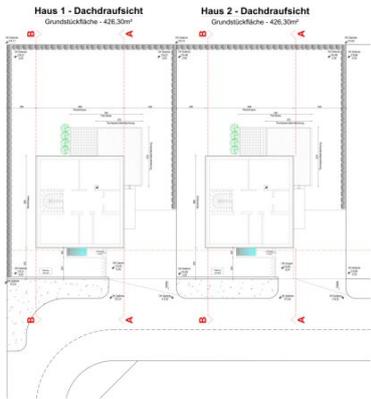




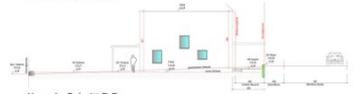




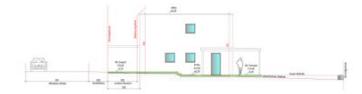




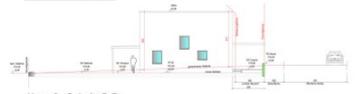
Haus 1 - Schnitt A-A



Haus 1 - Schnitt B-B



Haus 2 - Schnitt A-A



Haus 2 - Schnitt B-B

EINREICHPLAN	
MPL 1.6. APPROVED WITH 2 PROJECTIONS FOR ARCHITECTURAL PERMITS	
3110 FLUSSBACH	
NO. PLANNO. DATE	02.08.2018
DATE OF REVISION	08.11.2018
GRUNDGESAMHEIT	BAUWERKER
PROF. DR. THOMAS WELZ 1111111111	PROF. DR. THOMAS WELZ 1111111111
PLANING OFFICE	BAUPLANUNG
BEMERKUNGEN	

- LEGENDE
- BEI TRAG
  - BEI TRAG



## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Flinsbach, Niederösterreich! Dieses traumhafte Einfamilienhaus bietet Ihnen auf 126.42m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie für ein glückliches und komfortables Leben benötigen. Der Erstbezug verspricht eine moderne und hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt.

Betreten Sie Ihr neues Zuhause und lassen Sie sich von dem stilvollen Eingangsbereich in Empfang nehmen. Hier werden Sie bereits von edlen Fliesen begrüßt, die sich durch das gesamte Haus ziehen und für eine angenehme Atmosphäre sorgen. Der großzügige Wohnbereich besticht durch hochwertiges Parkett und bietet genügend Platz für gemütliche Abende mit der Familie oder Freunden.

Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist die Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt und gleichzeitig für ein angenehmes Raumklima sorgt. Auch das Badezimmer ist ein echtes Highlight: Hier finden Sie nicht nur eine Badewanne für entspannte Stunden, sondern auch eine moderne Dusche und natürlich ein Fenster für ausreichend Tageslicht.

Für eine energieeffiziente Versorgung sorgt eine Biomasse Nahwärme, welche nicht nur die Umwelt schont, sondern auch Ihre Nebenkosten senkt. Zudem bietet das Haus ein Carport, welches Ihr Auto vor Wind und Wetter schützt.

Die Verkehrsanbindung ist hier ideal: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Ortschaften. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: In kurzer Entfernung finden Sie einen Arzt, eine Schule, einen Kindergarten und einen Supermarkt. Somit ist alles für den täglichen Bedarf in greifbarer Nähe.

Flinsbach ist ein charmantes und ruhiges Dorf inmitten der schönen Landschaft Niederösterreichs. Hier können Sie die Vorzüge des Landlebens genießen und dennoch in kurzer Zeit die umliegenden Städte wie Wien oder St. Pölten erreichen.

**Nach Anfrage erhalten Sie automatisiert alle relevanten Unterlagen, wie Baubeschreibung, Energieausweis etc.**

Greifen Sie jetzt zu und sichern Sie sich Ihr Traumhaus in Flinsbach! Eine Besichtigung wird Sie von diesem einzigartigen Angebot überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <5.250m  
Klinik <5.750m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <2.250m  
Einkaufszentrum <5.750m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Polizei <5.250m  
Post <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <5.250m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap