Gelegenheit! Pool, Modern, wie neu! Doppelhaushälfte nahe St. Pölten!

Objektnummer: 970

Eine Immobilie von Immobilien Köszali - IK ImmobilienService e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3141 Kapelln
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,14 m²
Nutzfläche:	186,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	189,57 m²
Keller:	52,40 m²
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	332.000,00 €
Betriebskosten:	221,52 €
USt.:	24,38 €

Infos zu Preis:

Extrem günstige Wohnbauförderung! Aktuelle monatliche Rückzahlung nur 187,67 Euro!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

IMMOBILIEN
Köszali

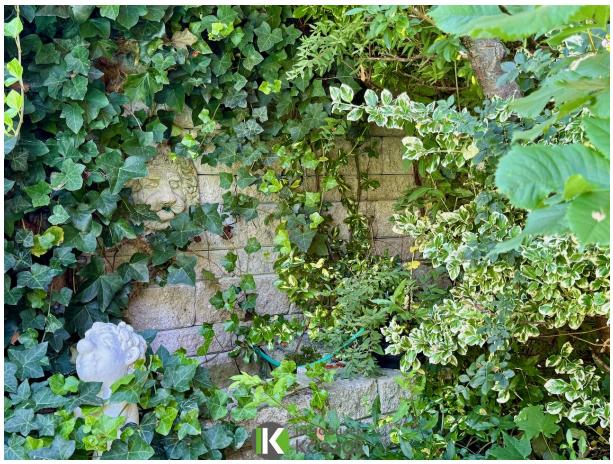
IMMOBILIEN
Köszali

IMMOBILIEN
Köszali

IMMOBILIEN
Köszali

IMMOBILIEN
Köszali

IMMOBILIEN
Koszali



IMMOBILIEN
Köszali

IMMOBILIEN Köszali

IMMOBILIEN Köszali

Exposéplan, nicht maßstäblich

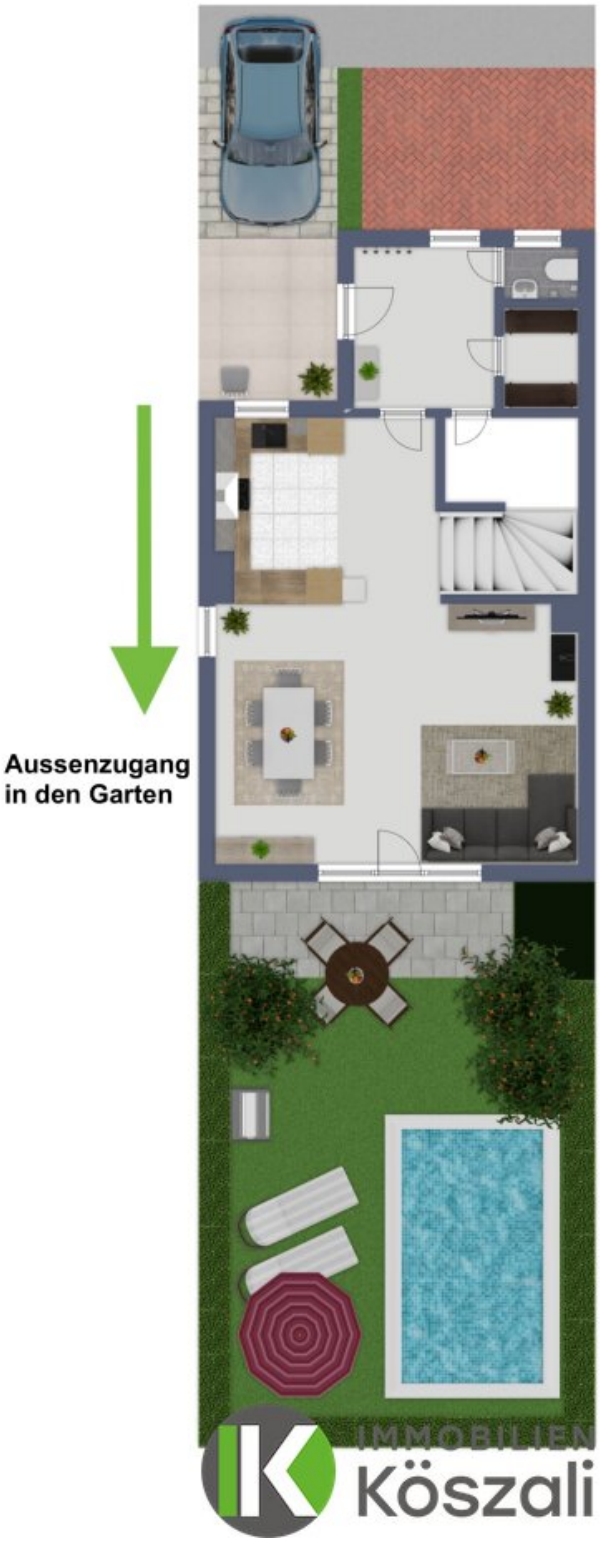
IMMOBILIEN Köszali

Exposéplan, nicht maßstäblich

IMMOBILIEN Köszali

IMMOBILIEN Köszali

Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Im **Mittelpunkt Niederösterreich´s** in Kapelln, einer ruhigen und idyllischen Gemeinde erwartet Sie eine wunderschöne **Doppelhaushälfte**, die nicht nur durch ihre gepflegte Optik und ihre hochwertige Ausstattung überzeugt, sondern auch durch ihre **verkehrsberuhigte** Lage im Grünen.

Die ca. **111 m² Wohnfläche** bieten Ihnen ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Sie betreten das Haus durch einen freundlichen und großzügigen Eingangsbereich und gelangen direkt in den **Hauptwohnbereich mit anschließendem Küchenbereich,** der reichlich Platz für alle Bewohner bietet.

Dieser bietet genügend Platz zur Verwirklichung ihrer Kochleidenschaft. Von hier genießen Sie den Ausblick sowohl zum Eingangsbereich als auch in ihre großzügige Wohnzone. Besonders an kalten Wintertagen sorgt der **Kaminofen** für eine behagliche Atmosphäre.

Im oberen Stockwerk befinden sich **drei geräumige Zimmer,** die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice eignen. Eines davon bietet ihnen einen **Schrankraum**, die beiden anderen einen direkten Zugang zum **Balkon**. Ein weiteres Extra ist der Abstellraum als Bestandteil ihres Balkons - hier können Sie nicht benötigte Dinge direkt einlagern. Das helle und freundliche Badezimmer ist mit einer Badewanne samt Duschbereich ausgestattet und bietet ebenso Platz für ihre Waschmaschine und den Trockner.

Das Haus verfügt außerdem über **zwei WC´s**, was besonders für Familien von Vorteil ist. Die Böden sind mit Fliesen, Laminat (im Obergeschoss aus 2022) und hochwertigem Melan Boden von INKU (Neu 2025!!) ausgestattet und verleihen dem Haus ein modernes und gemütliches Ambiente.

Das helle und offene Design lässt Sie die umgebende Landschaft, ihre **Terrasse** und ihren Garten mit tollem **Pool mit 3 x 6 m und neuer Schwimmbadtechnik** genießen. Hier können Sie gemütliche Stunden mit Ihren Liebsten verbringen oder Gäste empfangen. Der Garten ist perfekt gestaltet und schützt Sie vor neugierigen Blicken, bietet Schattenplätze, Hochbeet und Beerengarten, einen Apfelbaum und vieles mehr.

Der **Dichtbetonkeller** des Hauses bietet darüber hinaus ausreichend Platz für ihre Ideen und Wünsche, sogar ein Wohnraum ist hier möglich. Platz für Waschmaschine und Trockner, Bügelcenter, Technik- und Stauraum, Schwimmbadtechnik und, und, und.....

Die Immobilie ist nicht nur optisch ein Highlight, sondern auch technisch in einem guten und fast neuwertigem Zustand. Die **Fernwärme mittels nagelneuer Pelletszentralheizanlage (2025!)** sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Heizung. Die komplette Elektrik wurde neu gedacht und gemacht und, und, und....

Bei Übernahme der bestehenden Wohnbauförderung und Erfüllen der aktuellen Förderbestimmungen können Sie den ihren Geldmittelbedarf um rund 53.000,-- Euro senken!

Auch die Verkehrsanbindung ist ideal, eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe.

Der **Garten** bietet mit einer tollen **Terrasse** und einem **Pool** viel Erholung. Zur Beheizung der Poolanlage wurde eine **Solaranlage** installiert, dies spart Ihnen nicht nur Kosten, sondern leistet auch einen Beitrag zum Umweltschutz.

Ihre Fahrzeuge finden ausreichend Platz - entweder im **Carport** oder auf den **zwei zusätzlichen Stellplätzen**, die Sie hier auf einer schönen gepflasterten Fläche zur Verfügung haben.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Verschiedene Supermärkte, Ärzte und Schulen sind schnell zu erreichen und sorgen für eine optimale Infrastruktur.

Das alles klingt nach Ihrem Traumhaus? Dann zögern Sie nicht lange und kontaktieren Sie uns. Diese Liegenschaft in Kapelln ist nicht nur ein Haus, sondern ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen werden. Lassen Sie sich von der ruhigen und grünen Lage verzaubern und genießen Sie die Vorzüge des Landlebens.

Wir möchten darauf hinweisen, dass diese Liegenschaft von der Hochwasserkatastrophe im Jahre 2024 betroffen war. Ihr Vorteil: sowohl der Keller als auch das Erdgeschoss sind zur Gänze erneuert worden, das Haus wurde mehrfach sehr positiv punkto Bauqualität begutachtet und die Trocknungsfirmen haben zügig und ordentlich gearbeitet. Entgegen mancher Mitbewerber möchten wir Ihnen dies nicht verheimlichen, ganz im Gegenteil! Wir legen Wert darauf, dass Sie hier in diesem wunderbaren Ort ein schönes Zuhause mit tollen Nachbarn finden können!

Exklusiv und wertgeprüft können wir Ihnen diese Immobilie anbieten, fordern sie für weitere Informationen ihr persönliches Expose an!

Eine sehr günstige Wohnbauförderung in Höhe von rd. 53.000,-- Euro ist im Kaufpreis enthalten und kann bei Erfüllung der Förderkriterien des Landes NÖ übernommen werden!

Ihr Service Team von Immobilien Köszali

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen -
https://immobilien-koeszali-ik-immobilienservice.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <5.500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <6.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap