

**Preisupdate! Aktuell ein Kosten- Nutzen- Optimum!
Luxus-Wohnraum Nähe Krems mit Top-Ausstattung und
Spitzen Grundriss laden zum Genießen ein!**



Objektnummer: 4089

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3508 Hörfarth
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	211,00 m²
Nutzfläche:	252,16 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,64
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



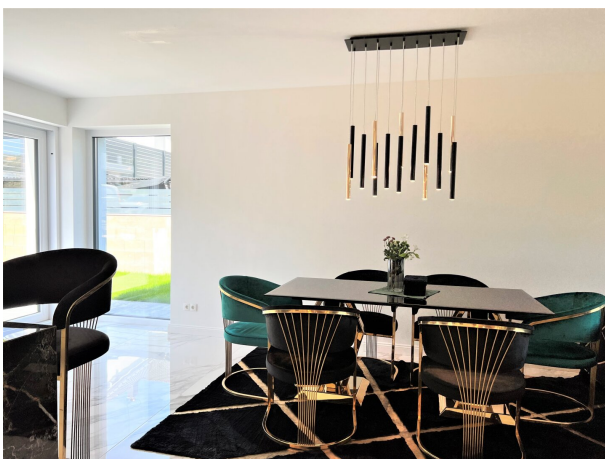
Laurentiu Ion

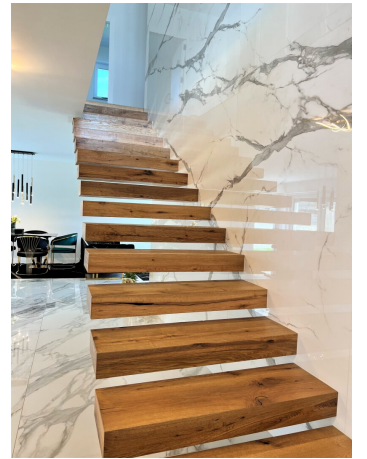
IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31
3100 St. Pölten

T 02742/ 318 60-30
H 0664/ 8839 7288
F 02742/ 318 60-50

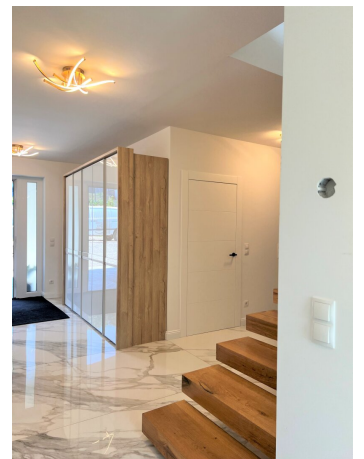
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur











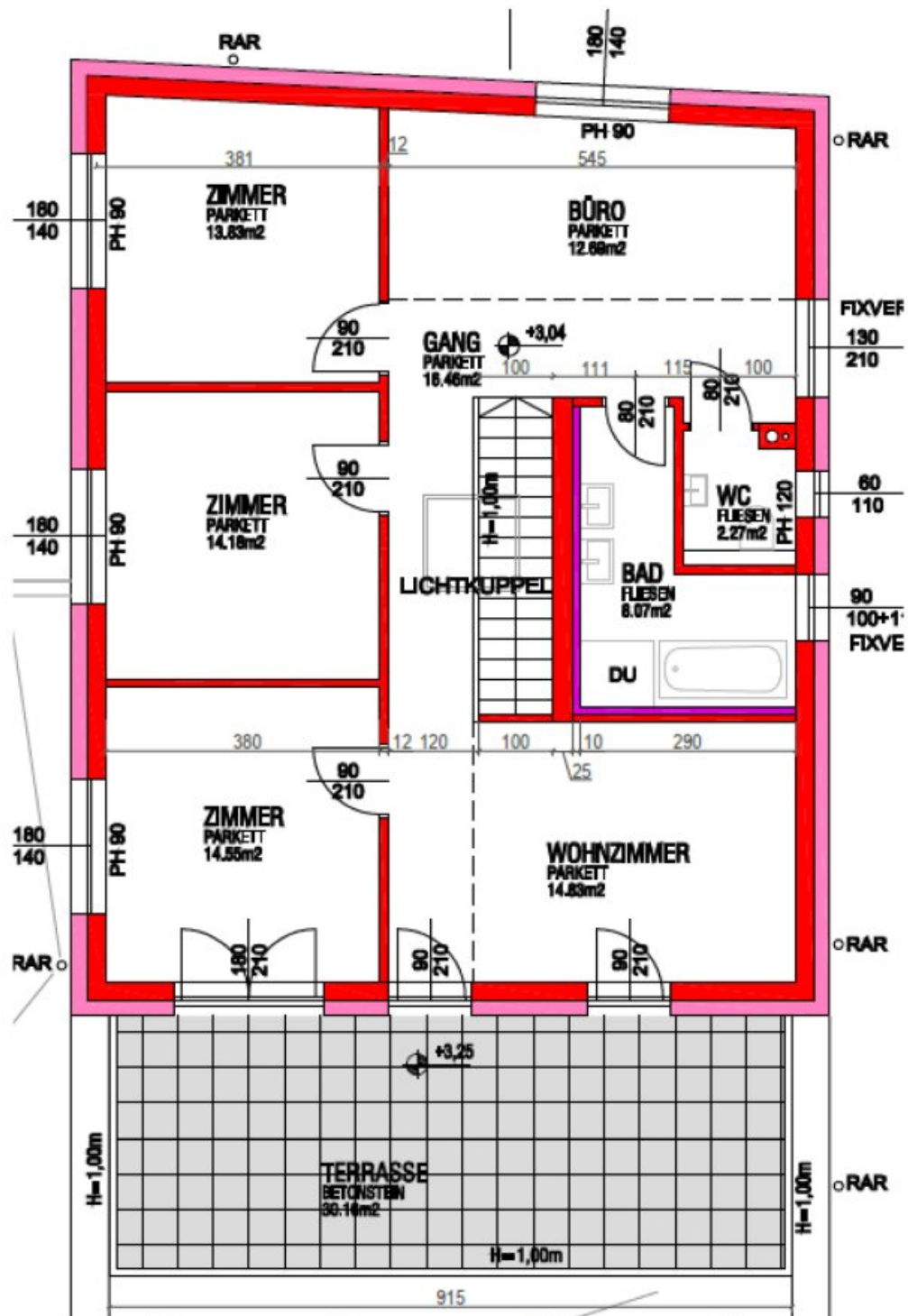


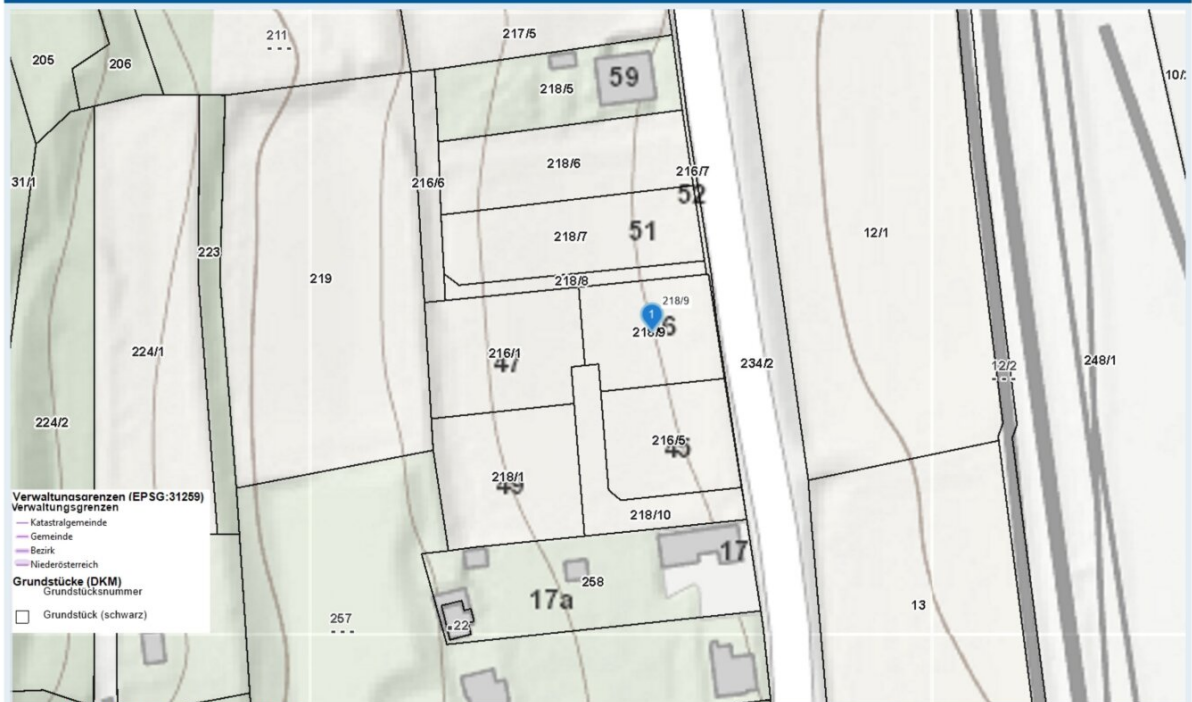












Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck: Vermarktung

0 M 1:1.000 50 m

Druckdatum: 08.09.2022

Objektbeschreibung

Hier bleiben kaum Wünsche offen, über das letzte Finish entscheiden Sie!

Zum Verkauf steht ein neu errichtetes, großzügiges Haus mit luxuriöser Ausstattung in netter Waldrandlage. Situier in der Gemeinde Paudorf / Hörfarth, genießt man im Ort beste Infrastruktur und profitiert zugleich von der sehr guten Verkehrsanbindung an das hochrangige Straßennetz. Ein weiteres Plus stellen unter anderem die Nähe zu Krems an der Donau und St. Pölten, als auch zum Stift Göttweig dar. Kindergärten, Volksschule, Ärzte, BILLA & Spar, Fleischereibetrieb, Sport und Kulturvereine, Heurigen & Gastronomiebetriebe, betreutes Wohnen sind ebenfalls in der Gemeinde ansässig.

Ein Highlight von vielen:

Über eine Privatstraße zugänglich, befindet sich das Objekt in einem in sich geschlossenen Ensemble von vier Häusern. Weiters besticht die Liegenschaft mit einem sehr gut geschnittenen Grundriss und den beiden Terrassen. Die eingebaute Technik für Heizung, Warmwasseraufbereitung und Deckenkühlung im 1. OG, entspricht den höchsten Qualitätsstandards zum heutigen Zeitpunkt, ebenso wurden auch Vorbereitungen für Fotovoltaik und Smart Home getroffen.

Senden Sie heute noch eine unverbindliche Anfrage aus und Sie erhalten automatisch alle notwendigen Unterlagen und Preisdetails.

Fazit:

Eine Immobilie von bester Qualität!

Objektart - **exklusiv / alleinbeauftragt**: Einfamilienwohnhaus

Objektlage: Nähe Krems - Grünlage, mittels privater Zufahrtsstraße erreichbar

Fläche: ca. 252,16 m² Wohnnutzfläche, ca. 47,47 m² Terrasse im EG und ca. 30,16 m² Terrasse im OG + Gartenfläche + Garage

Das Einfamilienwohnhaus gliedert sich in zwei Wohnebenen:

EG: Windfang, geräumiges Vorzimmer, zentrales Treppenhaus, Wohnküche samt Essbereich und Wohnbereich mit Terrassen und Gartenzugang, Bad mit Dusche und Wanne, Schlafzimmer, Abstellraum, Schleuse und Haustechnik-Raum

1.OG: Wohnzimmer- Arbeitszimmer, 3 Schlafzimmer, Fliesenbad mit Badewanne; Dusche und Toilette, Wirtschaftsraum, Flur sowie Terrasse.

Zimmeranzahl: 6 Zimmer + Wohnküche

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: ca. 2020

Geschoss / Aufzug: EG + OG / NEIN

Betriebskosten, Wasser, Instandhaltung, USt.: monatlich ca. € 120,00 (Verbrauchs bzw. Inflationsbedingt)

Ausstattung: Parkett- & Fliesenböden, Komplettküche, Sanitäreinrichtungsgegenstände

Heizung / Warmwasser: Luft- Wasser Wärmepumpe; Wohnraumlüftung, Bodenheizung, Deckenkühlung im OG, Vorbereitung auf Fotovoltaik und Smart Home!

Anschlüsse, Ver- und Entsorgungsleitungen: Ortswasser, Stromnetz, Abwasserkanal, Telefon, Kabel-TV

Kaufpreis: € 499.000,00

*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen wird. Da der Preis vom Kaufinteressenten mit einem dafür ausgestellten verbindlichen Kauf-Anbot definiert wird, kann dieser auch über diesem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich durch allfällige Gegenzeichnung durch den Eigentümer!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <5.500m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap