

4-Zimmer-Familientraum mit Schwimmteich



Objektnummer: 531710406
Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Öko-Dorf
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3171 Kleinzell
Baujahr:	2009
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,13 m ²
Nutzfläche:	98,75 m ²
Gesamtfläche:	98,75 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	5,63 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,54
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	166,26 €
USt.:	31,97 €
Provisionsangabe:	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

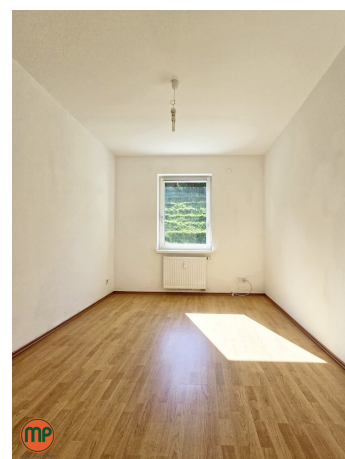
Ihr Ansprechpartner

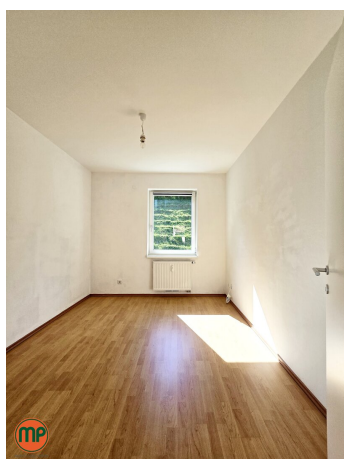


Nikolaus Glück

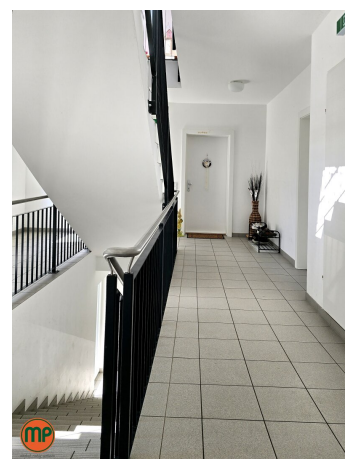


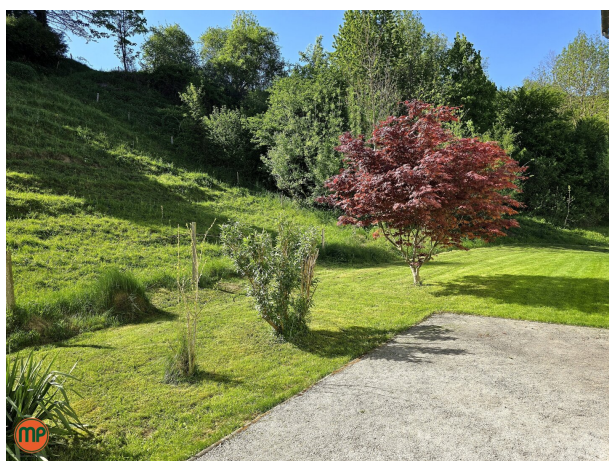
Mitglied des
immobilienring.at



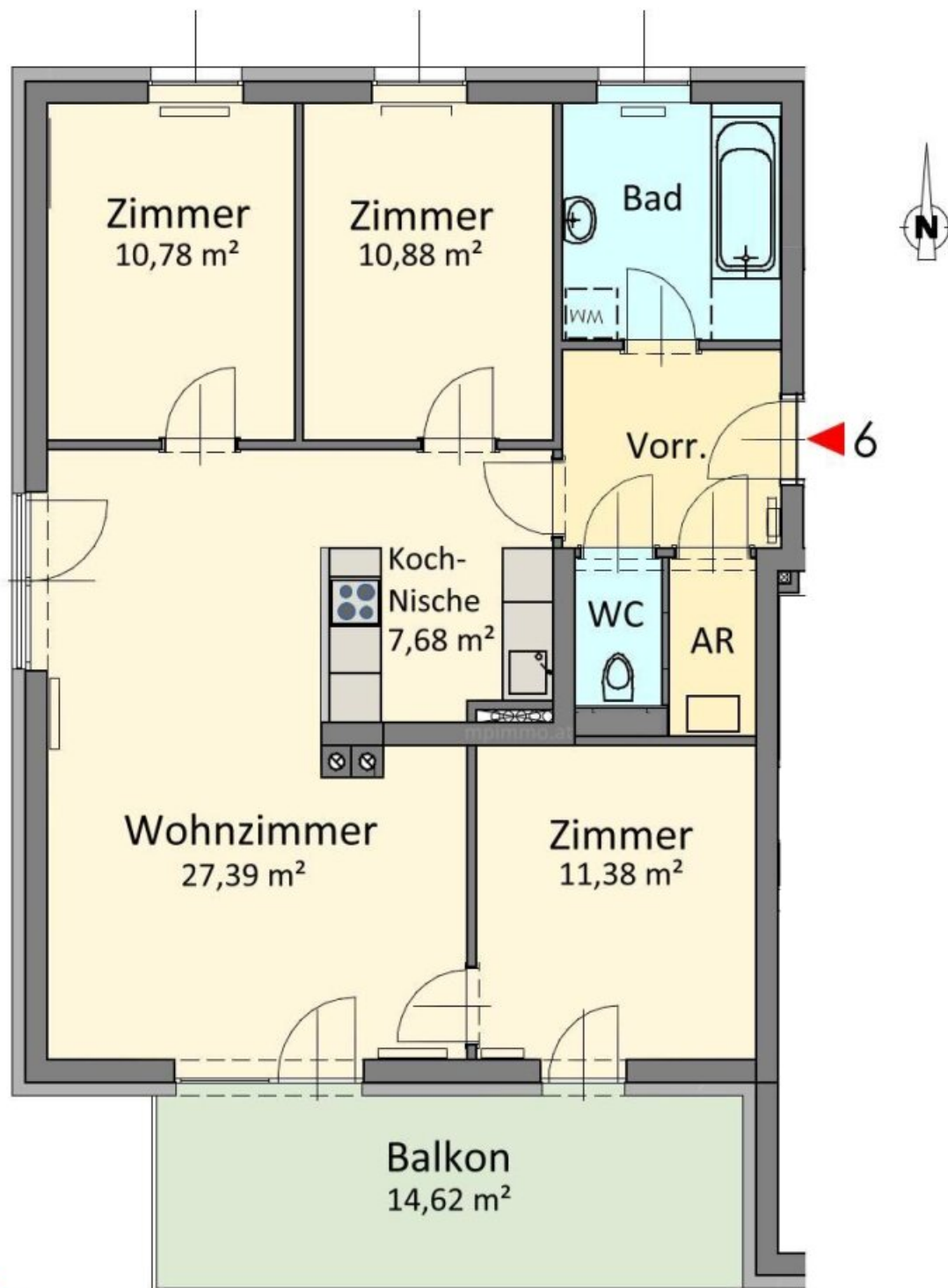












Ort, Adresse, Raster-ID...



Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	xDSL	191 Mbit/s	46 Mbit/s

Datenstand: Q4/2024
100mN27797E47490



Ort, Adresse, Raster-ID...

Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	85 Mbit/s
A1	169 Mbit/s	76 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024
100mN27797E47490



Objektbeschreibung

Wohnen wie im Urlaub

In dieser schönen Wohnung ist Platz für die ganze Familie. Jeder hat hier seinen Freiraum. Der Badeteich lässt täglich Urlaubsstimmung aufkommen.

LAGE & INFRASTRUKTUR

Am Übergang des Wienerwalds zum Mariazeller Land liegt die idyllische Gemeinde Kleinzell.

Mit dem Auto gelangt man schnell in die regionalen Metropolen St. Pölten und Mariazell. Die gute öffentliche Anbindung via Bus und Bahn nach St. Pölten ist eine gute Alternative für alle, die nicht motorisiert unterwegs sind.

Die Anbindung an die digitale Welt ist hervorragend. Durch die gute Netzabdeckung (bis zu 1000MBit/s) ist man technisch für Homeoffice bestens gerüstet.

Mehrere kleine Nahversorger decken den täglichen Bedarf. Für die großen Einkäufe lohnt sich ein Abstecher nach Hainfeld oder St. Pölten.

Kindergärten (auch ein Montessori-Kindergarten!) und eine Volksschule gibt es fußläufig im Ort. Weiterführende Schulen im nahen Hainfeld erreicht man bequem mit dem Schulbus.

Die Region ist besonders beliebt bei Wanderern, Mountainbikern und Motorradfahrern. Vom gemütlichen Wandern bis zu anspruchsvollen Touren findet hier jeder den passenden Schwierigkeitsgrad.

Biker wissen die unvergleichliche Kurvenstrecke über die Kalte Kuchl zu schätzen.

Wer statt dessen lieber Sport und Natur auf dem Green vereint, findet im Golfclub Adamstal den idealen Ort für seine Leidenschaft. Dieser mehrfach ausgezeichnete 27-Loch-Championship-Course zählt unter Golfliebhabern zu den schönsten alpinen Golfplätzen Europas.

AUSSTATTUNG

Diese helle, perfekt aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung ist Teil einer ökologisch nachhaltigen Anlage aus 2 Wohngebäuden, die sich am Ortsrand naturnah in die Landschaft einfügen.

Für die Familie gibt es hier die ideale Kombination:

Ein umzäunter **Badeteich** bietet Urlaubsgefühl für die Großen, der **Kinderspielplatz** hinter

dem Haus ist ein Paradies für die kleinen Abenteurer.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und ist ideal aufgeteilt. Vom lichtdurchfluteten, zentralen Wohnraum gelangt man getrennt in die 2 nach norden orientierten Zimmer sowie in das Süd-Zimmer.

Vom Süd-Balkon lässt sich ein schöner Ausblick auf die sanften Hügel des Alpenvorlands genießen.

Die Küche ist bereit für Ihre individuelle Planung – sämtliche Anschlüsse sind vorbereitet.

Eine moderne Pellets-Heizung versorgt die Wohnung mit nachhaltiger Energie. Die kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt für Behaglichkeit und niedrige Kosten.

Jeder Wohnung sind exklusiv **2 Pkw-Stellplätze** zugeordnet.

Zusätzlich stehen allen Bewohnern folgende Einrichtungen zur Verfügung:

Fahrrad-/Kinderwagenraum

Trockenraum

Gemeinschaftsraum

KONTAKT

Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.

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.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <6.750m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <6.500m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <6.750m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.