

**Modernes Einfamilienhaus in toller Aussichtslage - 3  
mögliche Optionen - Ausbauhaus bis Schlüsselfertig**



**Objektnummer: 236**

**Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3392 Gerolding
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Nach_vereinbarung
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,21 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	94,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	103,04 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.280,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

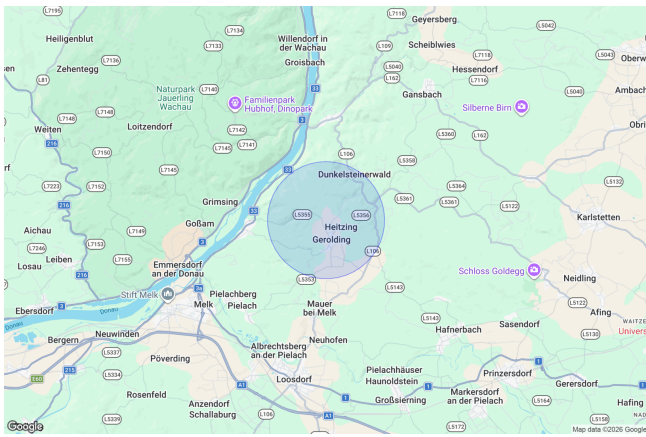


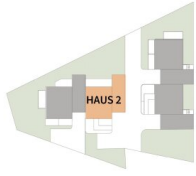
**Dieter Marker**

Marker Immobilien GmbH  
Sternegasse 3/2/6



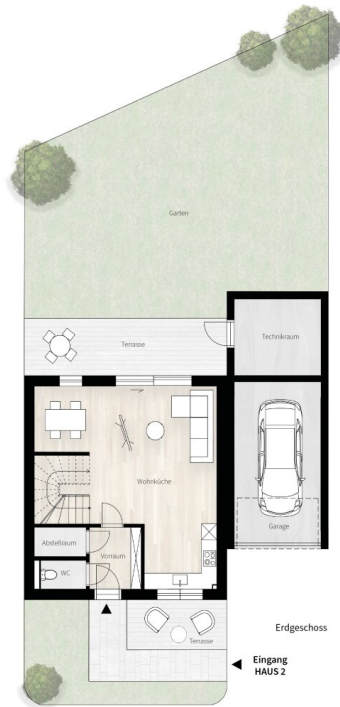






Am Kirchengenberg  
Gerolding  
HAUS 2

Wohnküche	38,72 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,79 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,27 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,48 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,80 m <sup>2</sup>
Büro	8,96 m <sup>2</sup>
Bad	8,07 m <sup>2</sup>
Gang	3,69 m <sup>2</sup>



WNF	94,73 m <sup>2</sup>
Garten	103,04 m <sup>2</sup>
Garage	20,17 m <sup>2</sup>
Technikraum	9,92 m <sup>2</sup>
Terrasse EG	24,95 m <sup>2</sup>
Terrasse OG	24,96 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **modernes Ausbau-Einfamilienhaus** in Gerolding, einer Ortschaft und Katastralgemeinde der Marktgemeinde Dunkelsteinerwald im Bezirk Melk, NÖ. Die Liegenschaft umfasst das 2022 in Holzriegelbauweise errichtete **Wohnhaus mit Garage**, Vorgarten sowie den ebenen, **nordostseitig liegenden Garten**. Das gut geschnittene Haus bietet ausreichend Platz für eine Familie sowie zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung und Fertigstellung.

**3 Optionen / ab € 230.000,00** - Möglich ist ein Ankauf als **Ausbauhaus im IST-Zustand**, aber auch im **belags- oder schlüsselfertigen Zustand** - ein Angebot zu den verschiedenen Ausbaustufen übermitteln wir gerne auf Anfrage.

Das **Erdgeschoss** ist zentral vom **Vorraum** aus begehbar und beinhaltet einen geräumigen ca. **32 m<sup>2</sup> großen Wohn-Essbereich** mit direktem Zugang zur ca. **25 m<sup>2</sup> großen Terrasse** und dem **Garten**, einen **offenen Küchenbereich** sowie den **Abstellraum** und die **separate Toilette**.

Über eine Treppe gelangt man in das **Obergeschoss** auf dem sich **drei weitere Zimmer** sowie das **Badezimmer** befinden. Zwei Schlafzimmer haben direkten **Zugang zur einladenden ca. 25 m<sup>2</sup> großen Terrasse** mit fantastischem Fernblick.

## Fakten und Daten

- Grünruhelage
- Einfamilienhaus in Holzriegelbauweise
- ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen
- ca. 25 m<sup>2</sup> Terrasse mit Zugang zum Garten
- ca. 103 m<sup>2</sup> großer, ebener Garten
- geräumiger Wohn-Essbereich / Wohnzimmer

- drei weitere Zimmer im OG
- Badezimmer im OG
- separate Toilette
- Abstellraum
- Garage
- KFZ-Abstellplätze

## **Ausstattung**

- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Aluminium-Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Elektrische Rollläden
- Aluminium Eingangstür mit Sicherheitszylinder
- Vorbereitung Küchenanschlüsse
- Vorbereitung PV-Anlage

- Leerverrohrung für Telefon- und Internetleitungen

## Lage und Infrastruktur

Das Verkaufsobjekt befindet sich in einer von Einfamilienhäusern geprägten Umgebung in der Marktgemeinde Dunkelsteinerwald in der Ortschaft Gerolding, welche über eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre verfügt. Für den täglichen Bedarf befindet sich im näheren Umfeld ein kleiner Nahversorger sowie eine Bäckerei, zudem bietet die Marktgemeinde Dunkelsteinerwald einen Zustellservice von regionalen Kaufleuten an. Größere Supermärkte sind in etwa 10 bis 15 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Im Ort findet man des weiteren eine Volksschule sowie ein Freibad.

## Verkehrsanbindung

Der Standort liegt am Kreuzungspunkt der Landesstraßen L5355 und L5356.

Mittels Individualverkehr ist die Autobahn A1 - Westautobahn über die Auffahrten Melk oder Loosdorf schnell erreichbar.

Mittels öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt die Anbindung an die Bahnhöfe Melk und Sankt Pölten durch Regionalbusse.

## Sonstiges

Die Aufschließungskosten wurden bereits entrichtet. Die **Anschlusskosten sind vom Käufer zu entrichten.**

Vertragserrichtung durch RA Dr. Franz Höfer, Marxergasse 48/7, 1030 Wien - die Kosten hierfür betragen 1,5% des Kaufpreises.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

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 <5.000m  
Apotheke <6.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <5.500m  
Polizei <6.500m  
Post <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap