

**Luxuriöses Einfamilienhaus in 3062 Kirchstetten: 6  
Zimmer, Erstbezug, Terrasse, Doppelgarage**



**Objektnummer: 6301/108**

**Eine Immobilie von ERA Riener Real Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3062 Kirchstetten
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	142,59 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	249,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,54
<b>Kaufpreis:</b>	870.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Norbert Riener**

ERA Riener Real Immobilien e.U.  
Albrechtsgasse 12, Top 1, E4  
3430 Tulln an der Donau





















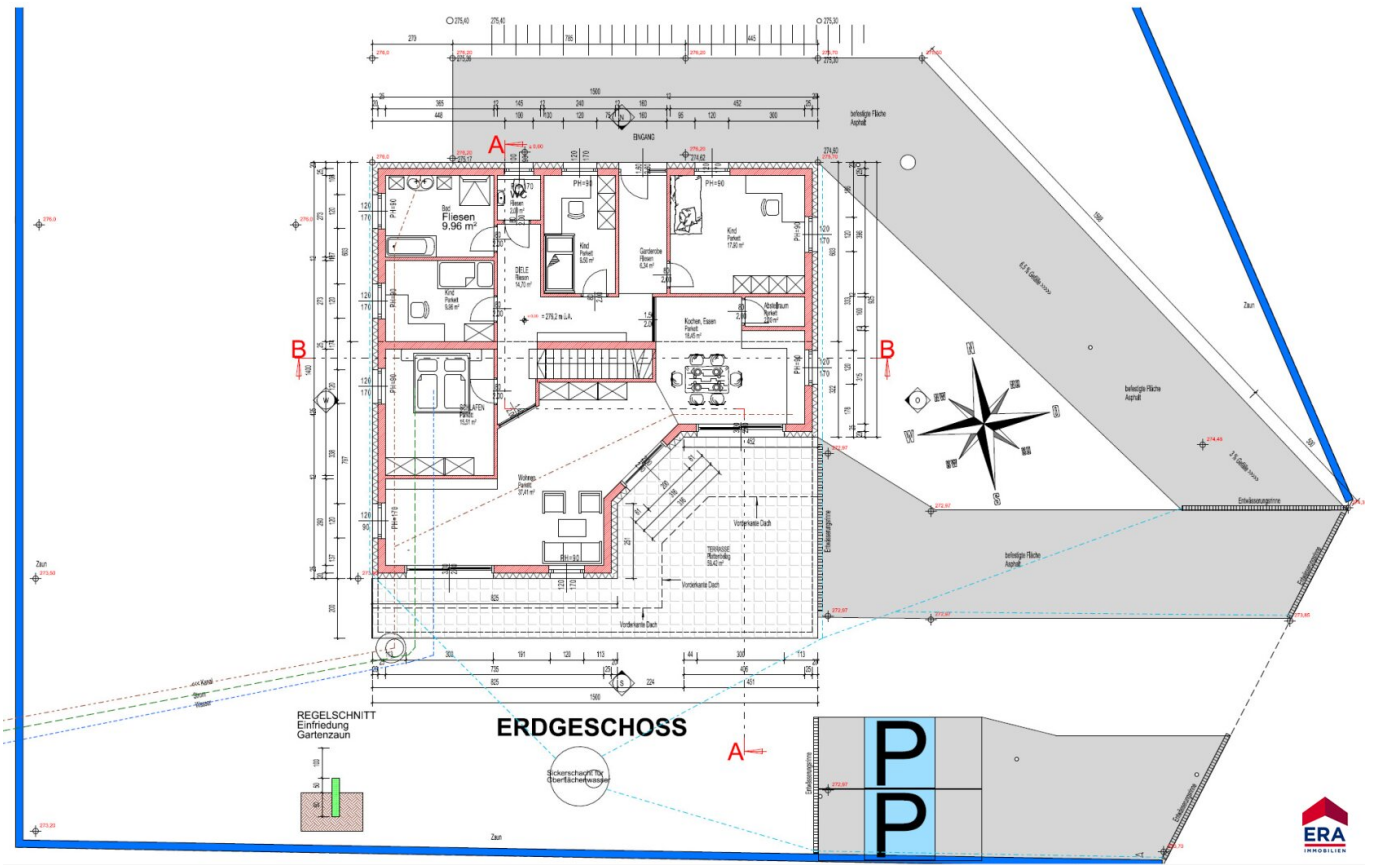




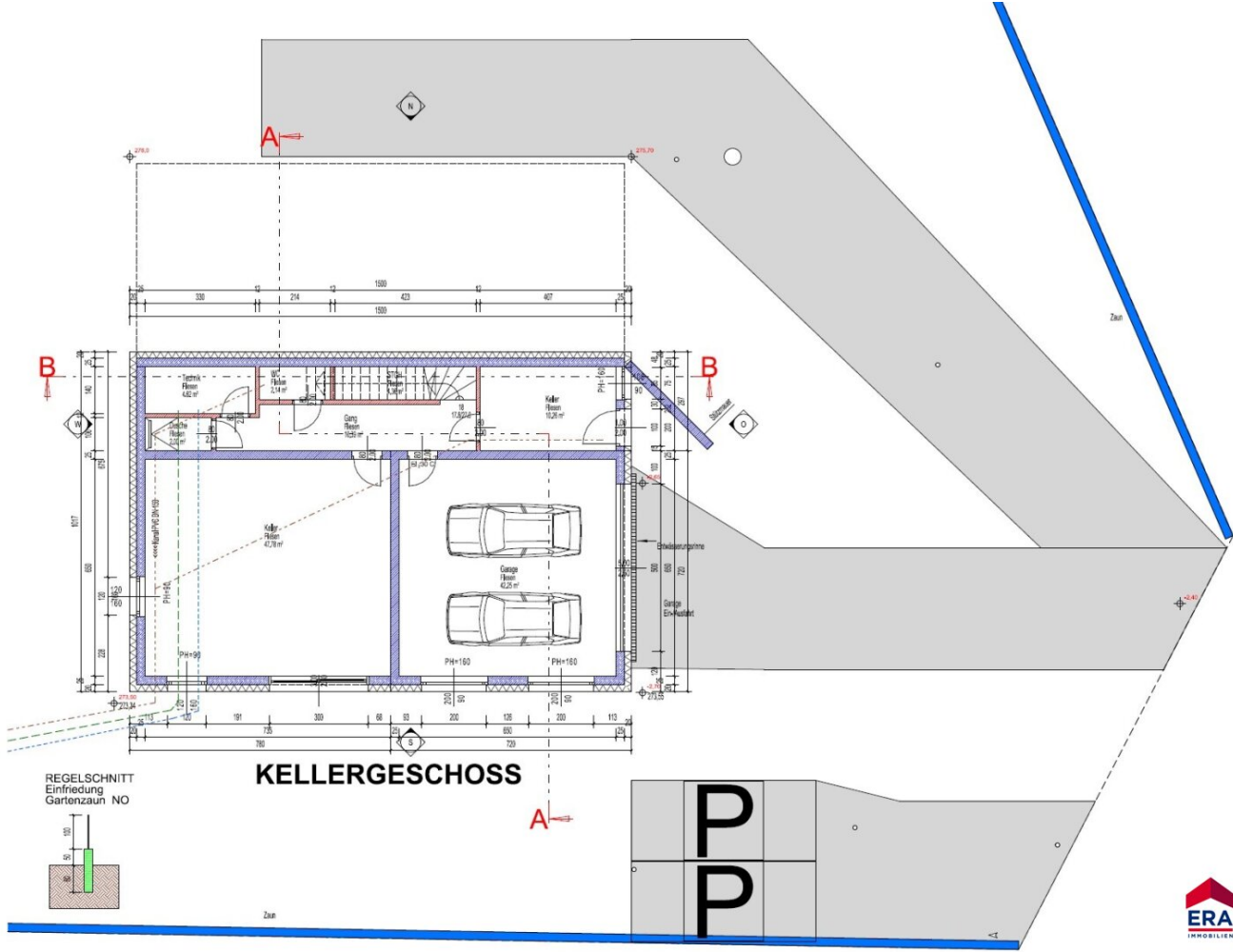




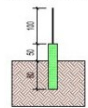




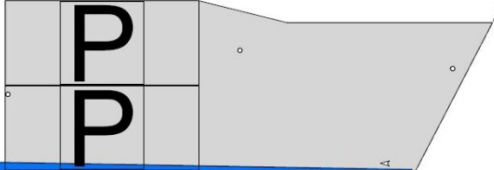




REGLERSCHNITT  
Einfriedung  
Gartenzaun NO



**KELLERGESCHOSS**



## Objektbeschreibung

Willkommen im Einfamilienhaus in 3062 Kirchstetten in Niederösterreich! Dieses Haus ist ein Traum - es bietet 6 Zimmer, 142,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine Terrasse, Garage, 2 WCs und 2 Bäder. Im Keller steht ein großer Raum mit 47,78m<sup>2</sup> zur Verfügung, der als Fitnessraum genutzt werden kann. Es ist ein Erstbezug und die Lage ist einfach unglaublich. Der Fußboden ist mit Fliesen, Laminat und Fußbodenheizung ausgestattet und das Badezimmer hat ein großes Fenster und eine Badewanne sowie eine Dusche. Zudem ist die Luftwärmepumpe bereits installiert. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.705m<sup>2</sup>, davon sind ca. 987m<sup>2</sup> Bauland und ca. 718m<sup>2</sup> Grünland)

Das Haus hat eine gute Verkehrsanbindung - es gibt eine Bushaltestelle vor der Haustür. Mit dem Auto sind zahlreiche Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung leicht erreichbar.

Wenn Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind, ist dieses Haus eine ausgezeichnete Wahl! Es ist ein modernes, geräumiges und helles Haus, das Ihnen ein Zuhause gibt, an das Sie sich gerne erinnern werden. Der Kaufpreis beträgt 870.000,00 €.

Machen Sie sich selbst ein Bild und besuchen Sie noch heute dieses wunderschöne Einfamilienhaus in 3062 Kirchstetten in Niederösterreich!

### Hardfacts

- \* **Ziegelmassivhaus mit Porotherm-Ziegel 25 und 20 cm Vollwärmeschutz**
- \* **Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe**
- \* **Doppelgarage mit elektrischem Garagentor und Funksender**
- \* **PVC-Fenster mit Dreifachverglasung**
- \* **elektrische Raffstore und Rollo mit Insektenschutz an den Fenstern**
- \* **ca. 59,42m<sup>2</sup> Terrasse mit Glasgeländer**

Folgende Anschlusskosten sind noch zu entrichten:

- Kanaleinmündungsabgabe ca. € 6.900,--
- Stromanschluss € 2.614,32



- Wasseranschlussabgabe ca. € 3.700,--

Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin.

Alle Informationen wurden mit großer Sorgfalt recherchiert und beruhen auf Auskünften Dritter. Für Fehler/Irrtümer wird seitens Riener Real Immobilien e.U. keine Haftung übernommen.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEN KONTAKTDATEN (INKL. ADRESSE UND HANDYNUMMER) 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 <2.000m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.000m  
Polizei <5.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap