

**\*\*\* ABSOLUTE RUHE UND WUNDERSCHÖNE NATUR \*\*\***



**Objektnummer: 6352/1470**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3062 Kirchstetten
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,62
<b>Gesamtmiete</b>	1.540,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.440,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.540,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

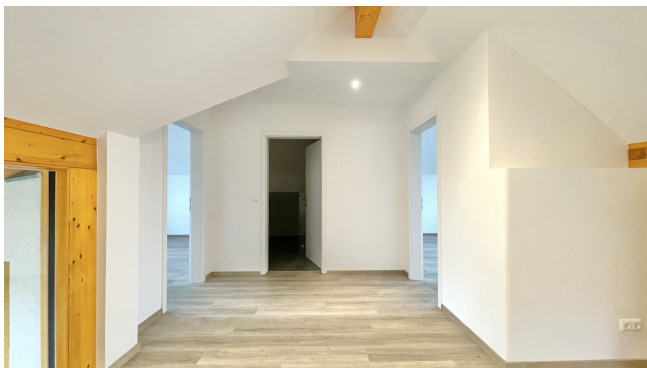
## Ihr Ansprechpartner



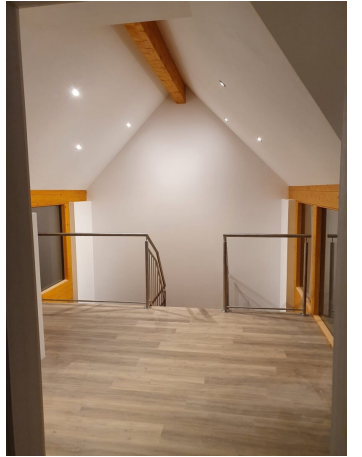
RELIIUM REAL ESTA

AURELIUM REAL ESTATE

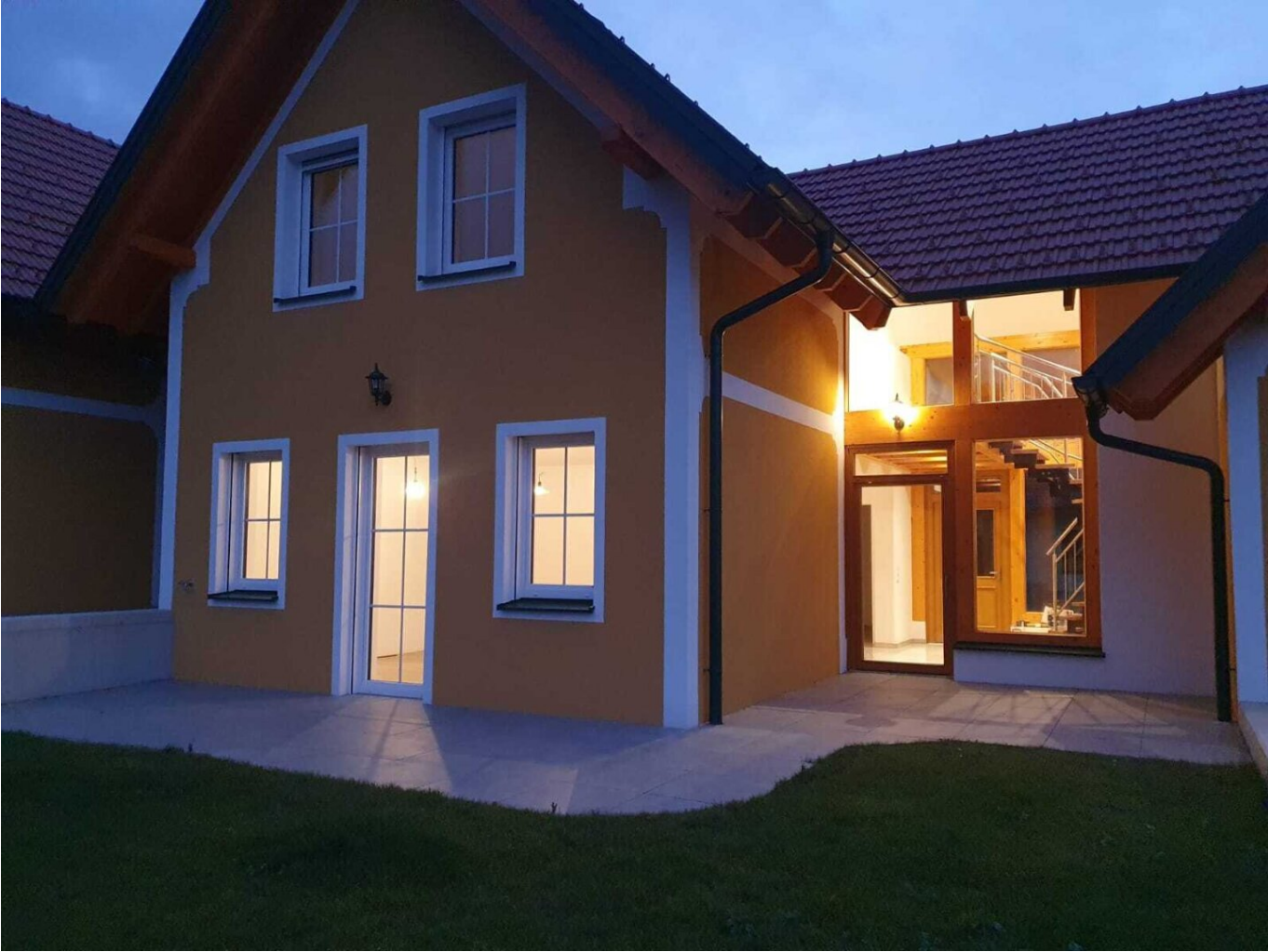




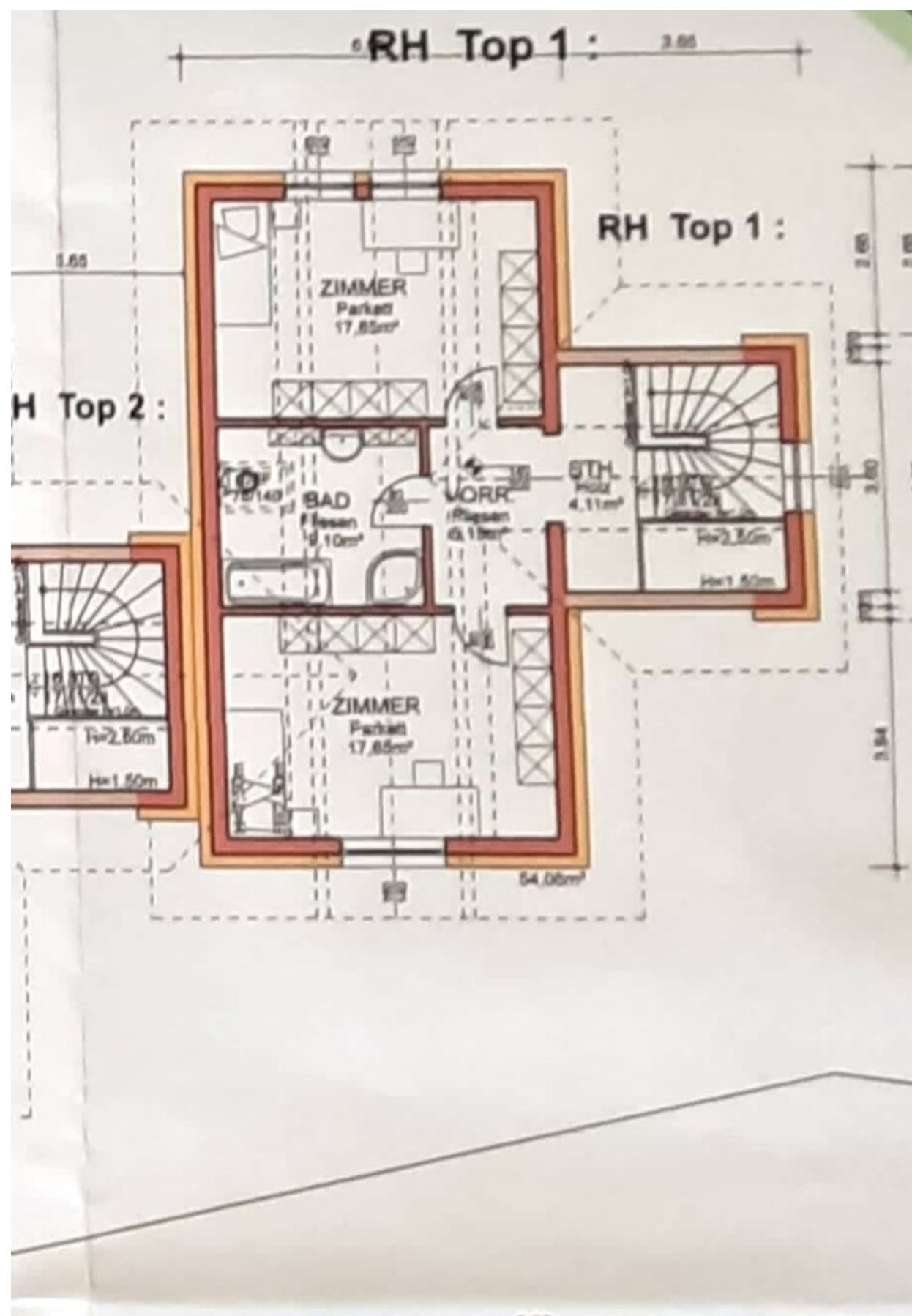


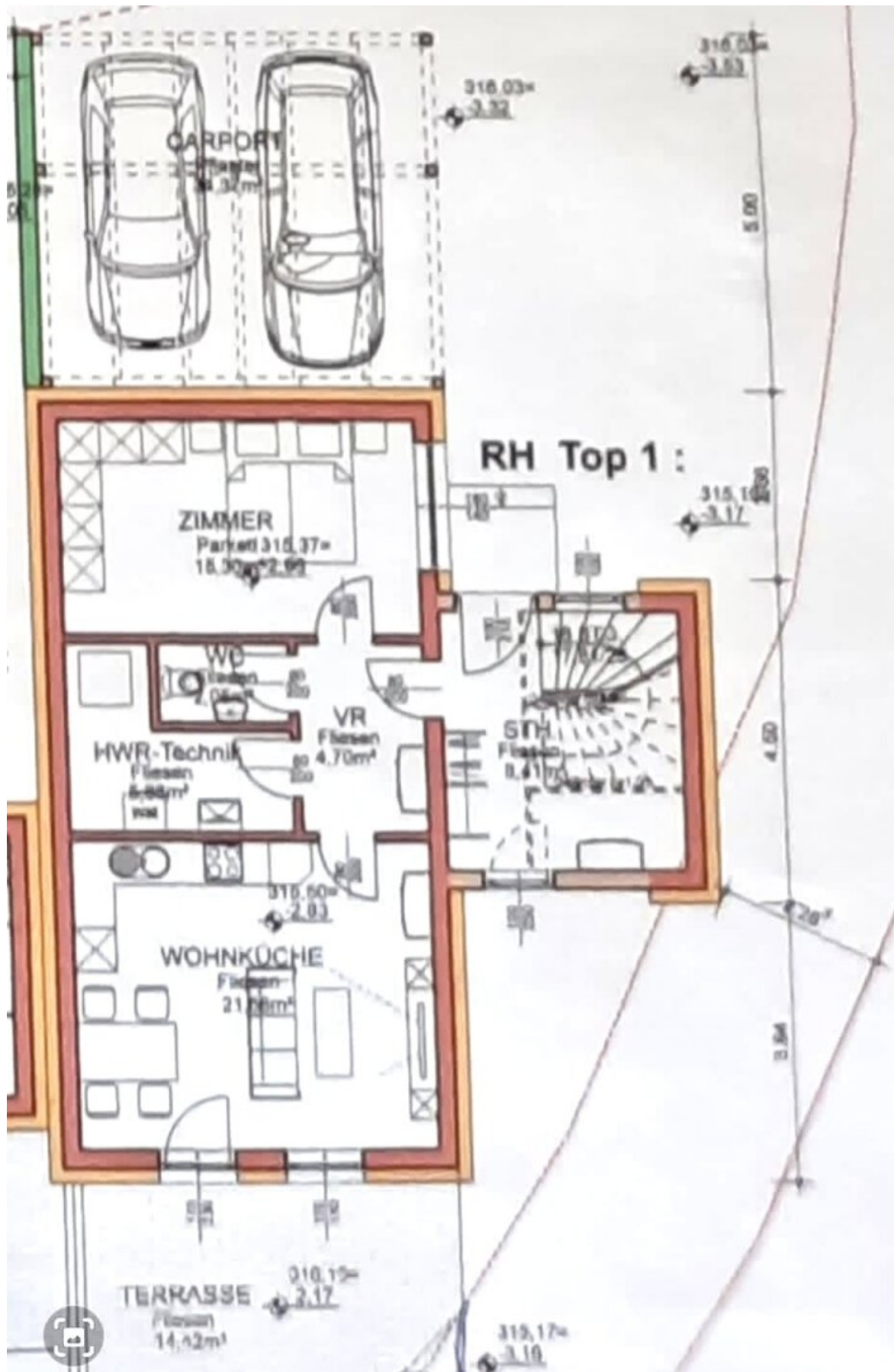












## Objektbeschreibung

Wir bieten drei attraktive, neu gebaute Reihenhäuser zur Vermietung an, die voraussichtlich ab August 2025 bezugsfertig sind.

### Highlights

- **Traumhafter Wohn-Essbereich** mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse
- Stilvolle **moderne Halbwendeltreppe** als Blickfang
- Luxuriöses **Badezimmer** mit stufenloser Walk-in-Dusche
- **Flexibler Garten**: Noch haben Sie die Wahl zwischen großem, kleinem Garten oder einem Garten mit externem Gewölbekeller
- **Perfekte Raumaufteilung**, die Platz und Komfort optimal vereint

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer**:  
**067761616848**

Herzlichen Glückwunsch zu einem **neuen Lebensabschnitt**! Ihr Traum von einem **gemütlichen Zuhause in Kirchstetten** bei Neulengbach rückt näher.

Dieses charmante Haus mit 3 Zimmern bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Nutzen Sie die Räume nach Ihren Bedürfnissen, sei es als Schlafzimmer, Hobbyraum oder Arbeitszimmer. Der weitläufige Garten ist das Herzstück des Hauses und lädt zum Entspannen, Gärtnern oder gemütlichen Beisammensein auf der sonnigen Südterrasse ein.

Für Ihren Komfort stehen zwei Stellplätze direkt vor der Haustür zur Verfügung, sodass Ihre Fahrzeuge stets gut untergebracht sind. Im Inneren des Hauses erwartet Sie eine moderne Ausstattung mit **2 Bädern und 2 WCs**, die ausreichend Platz und Komfort bieten. Die **Walk-in Dusche** sorgt für einen Hauch von Luxus.

Der pflegeleichte Fußboden ist mit Fliesen und Kunststoffbelag ausgestattet und bietet dank der **Fußbodenheizung** wohlige Wärme im Winter. Im Sommer sorgt die integrierte

**Fußbodenkühlung** für angenehme Temperaturen.

Fühlen Sie sich angesprochen? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Kirchstetten. Diese Immobilie bietet alles, was Sie für einen glücklichen und entspannten Lebensabend benötigen. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

Wir freuen uns auf ihre Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform und für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer: 067761616848**

Kennen Sie jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte, oder denken Sie selbst über den Verkauf Ihres Eigenheims nach? Dann kontaktieren Sie mich – bei einer erfolgreichen Vermittlung erhalten Sie von uns eine attraktive Tippgeberprovision!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbot besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <5.500m  
Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <5.000m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap