

## VILLA - der Extraklasse mit moderner Architektur - MIETOPTION ebenfalls möglich!!!!



**Objektnummer: 960/68429**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3107 Viehofen
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	216,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

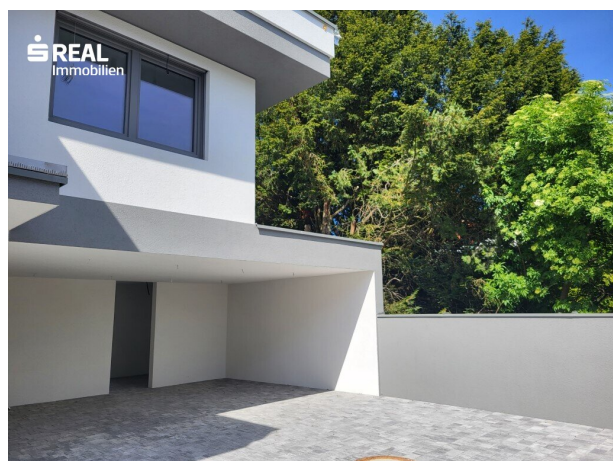
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

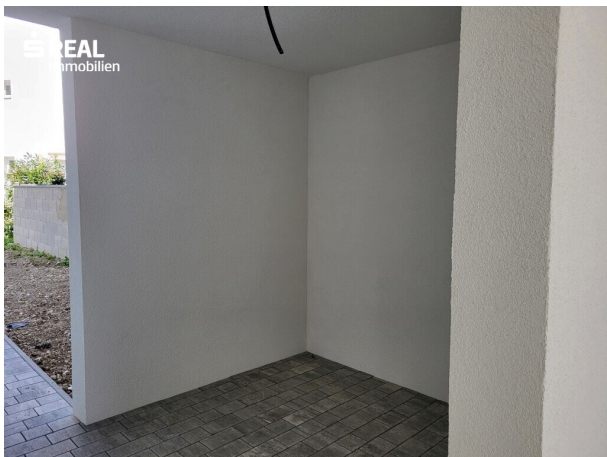
## Ihr Ansprechpartner

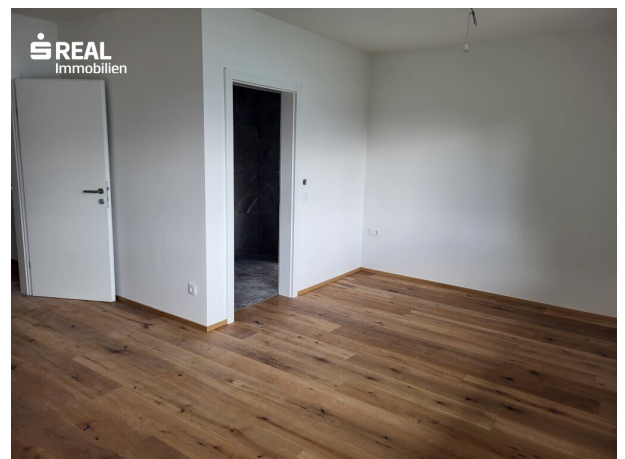
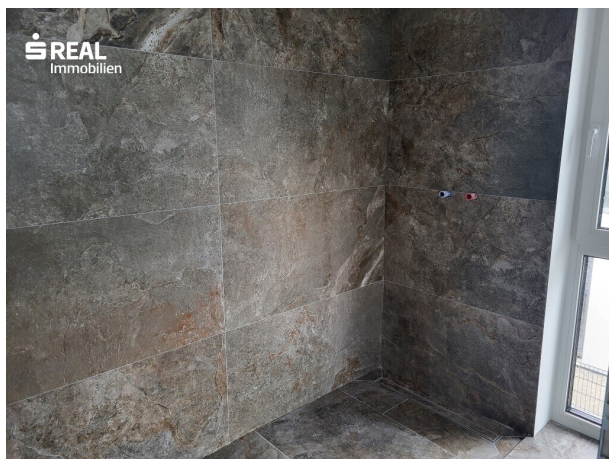
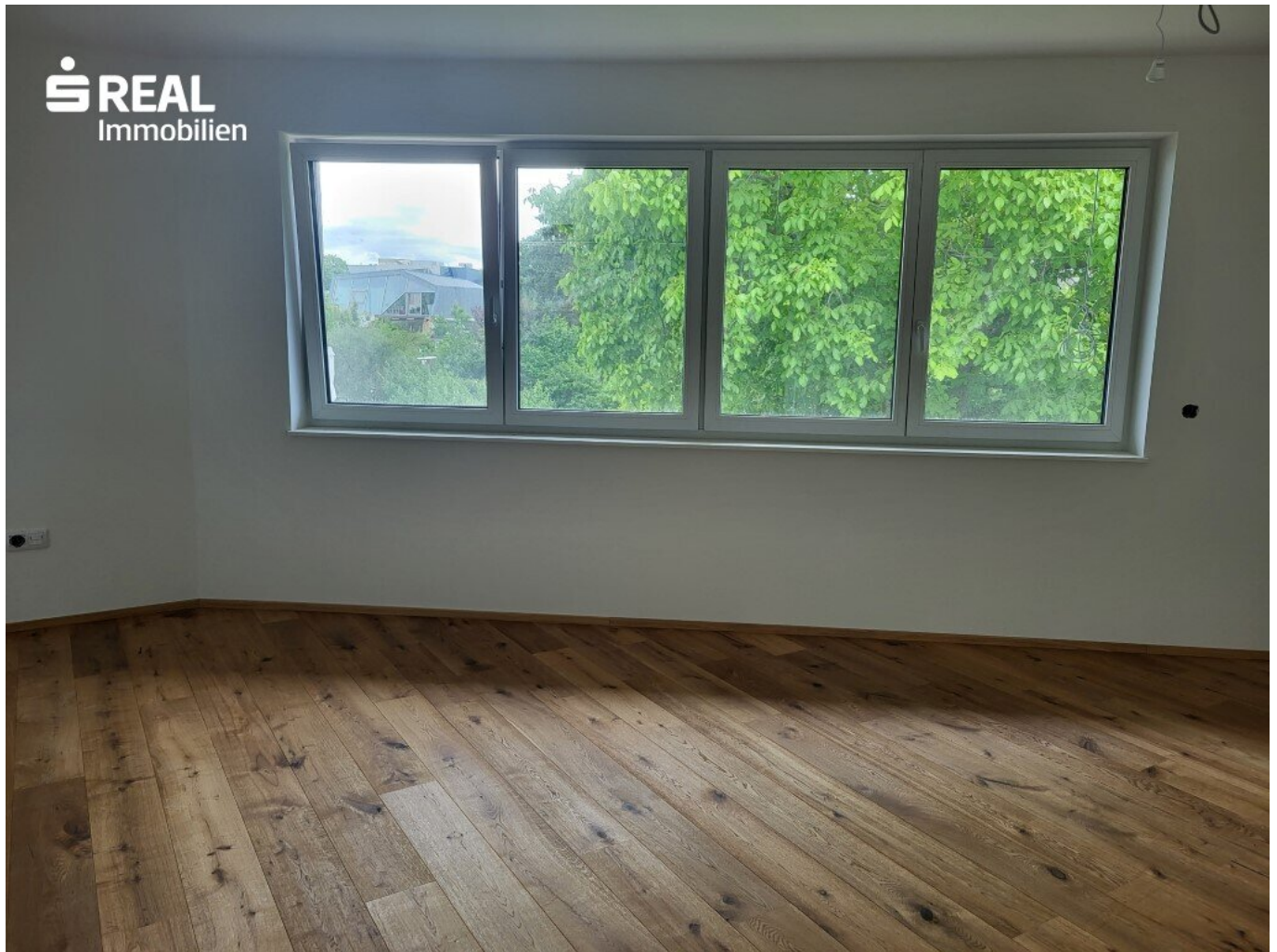


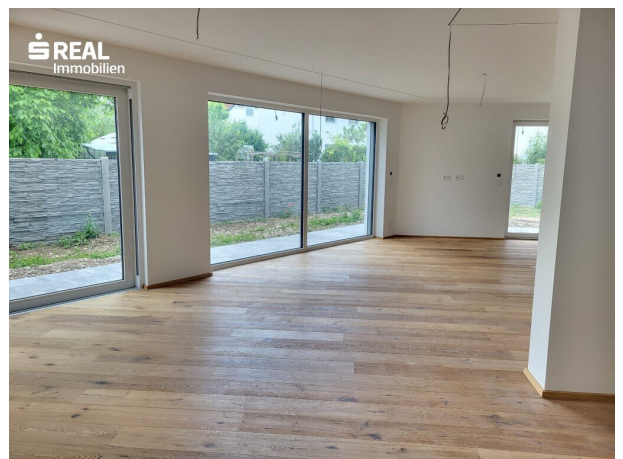
**Tanja Baumgartner**

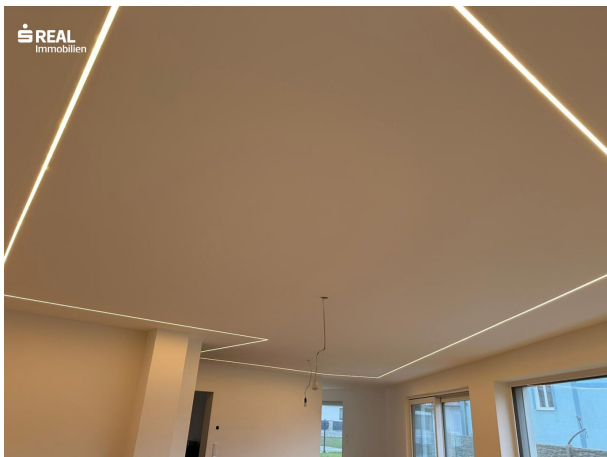
s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten

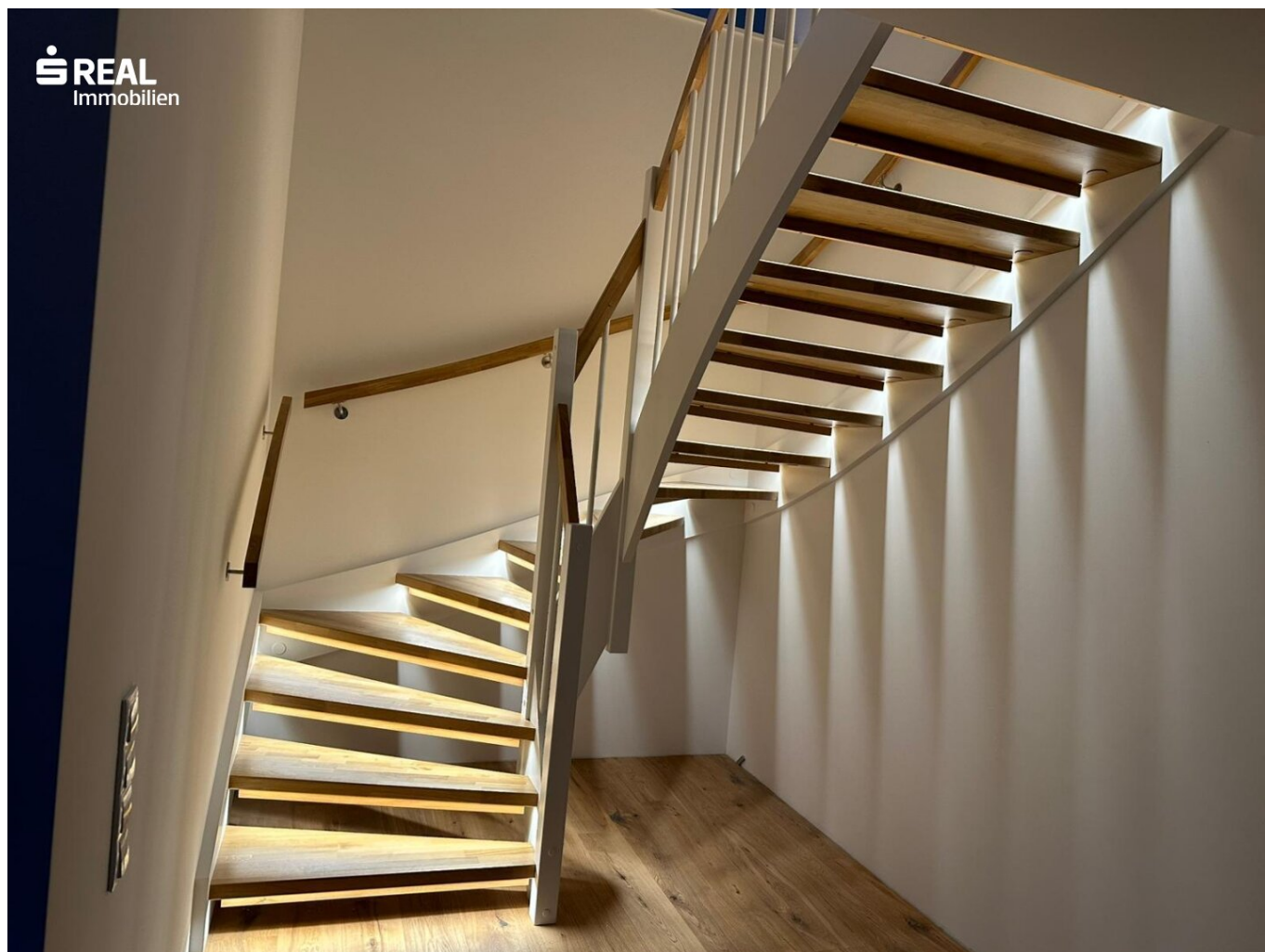




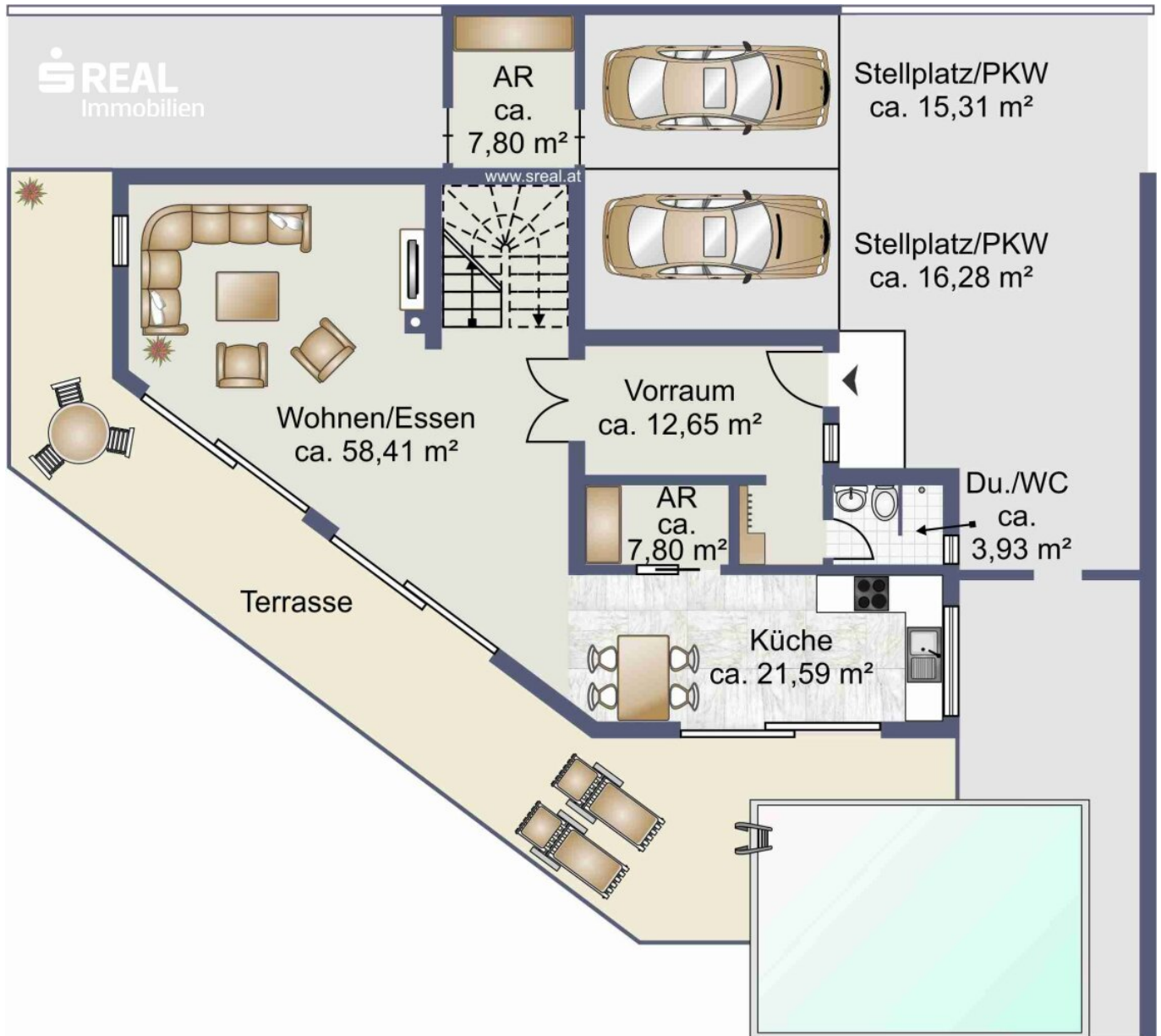




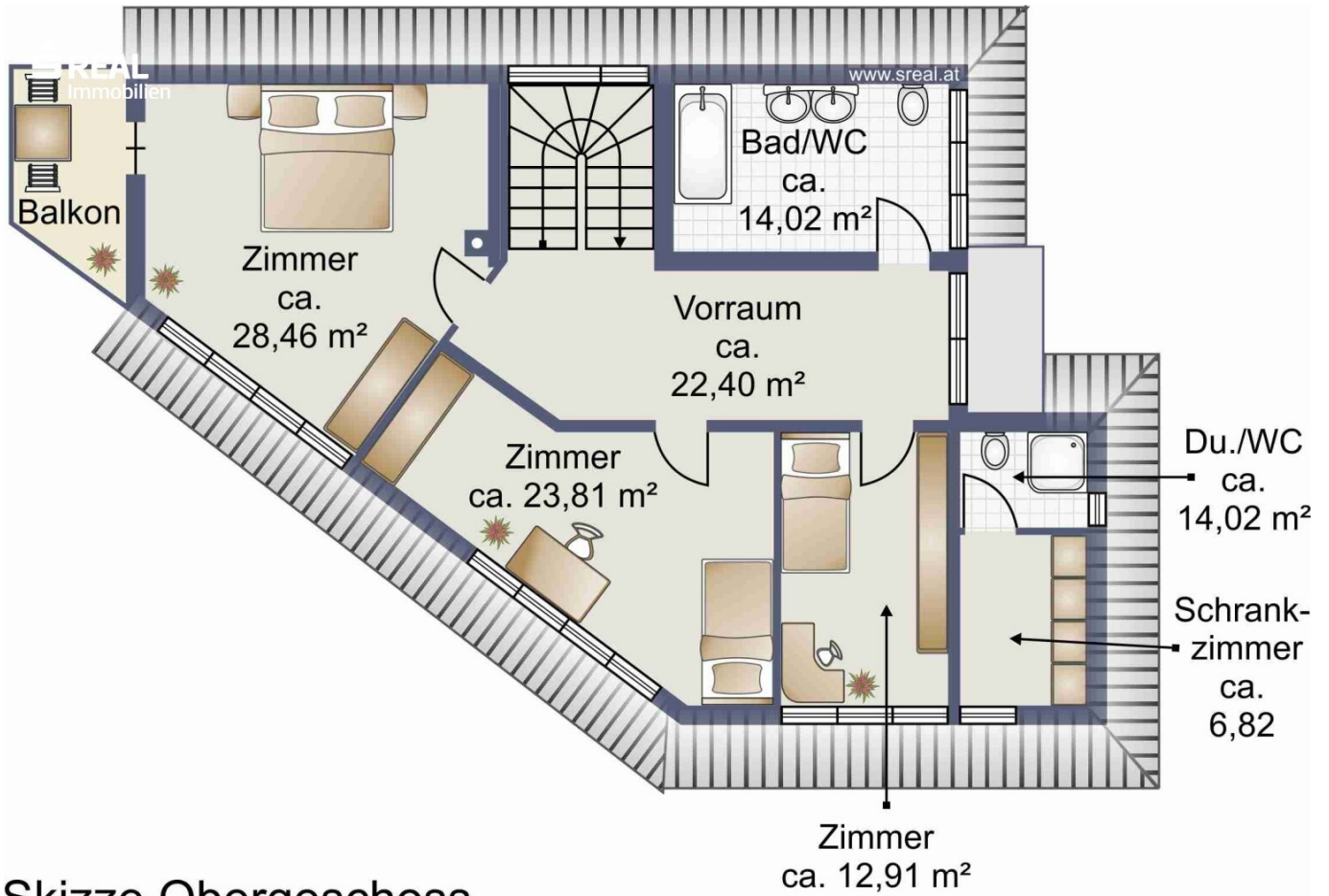




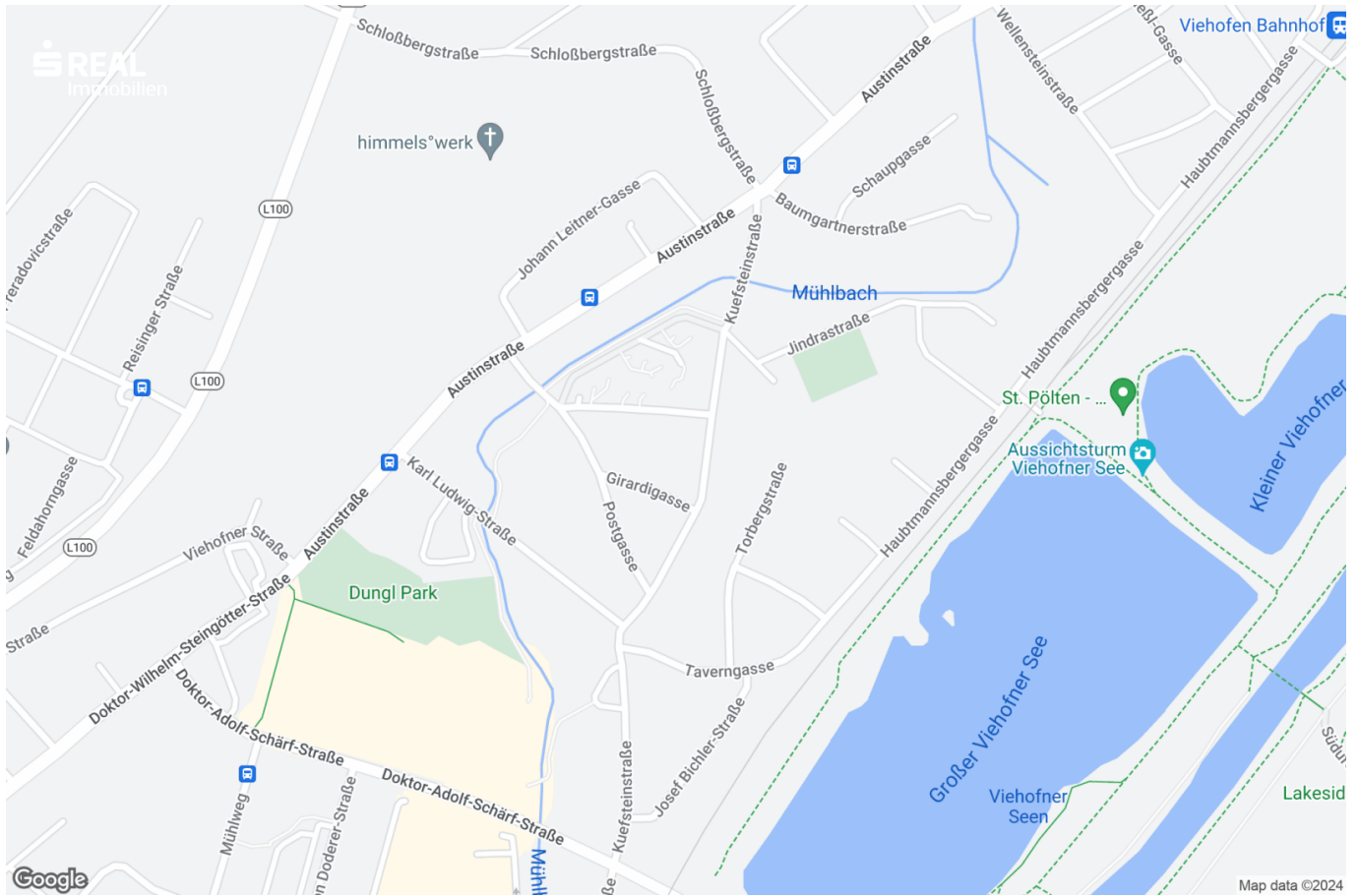




Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



## Objektbeschreibung

Mit dieser modernen exklusiven Architektur besticht dieses Haus durch seinen luxuriösen Charme. Wer möchte zentral wohnen, in einer ruhigen Siedlung? Wer liebt es, viel Platz zu haben? Dann haben Sie Ihr Traumhaus gefunden!

Dieses sonnendurchflutete geräumige Haus erstreckt sich über 2 Etagen und ist optimal für Familien, die auf Lebensqualität nicht verzichten möchten.

- \* Wohnfläche von über 234 m<sup>2</sup>
- \* 4 Zimmer-Haus mit überdurchschnittlich großen Zimmern
- \* Ziegelmassivbauweise mit Wärmedämmung
- \* modernes Flachdach
- \* viele Glasfronten
- \* Bäder mit Fenstern und Feinsteinzeug der extra Klasse
- \* Kamin
- \* Eichenparkettböden von der Firma Weitzer
- \* Fußbodenheizung im gesamten Haus
- \* Luftwärmepumpe vom Marktführer
- \* 3 Scheibenverglasungen mit Raffstores
- \* Garten geplant
- \* vollständige Umzäunung

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich noch heute!

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3063018?accessKey=6662>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf

[www.sreal.at](http://www.sreal.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.500m

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.