

## Schnellverkauf - günstige Doppelhaushälfte in Viehofen



**Objektnummer: 960/68552**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3107 Viehofen
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	124,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	39,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

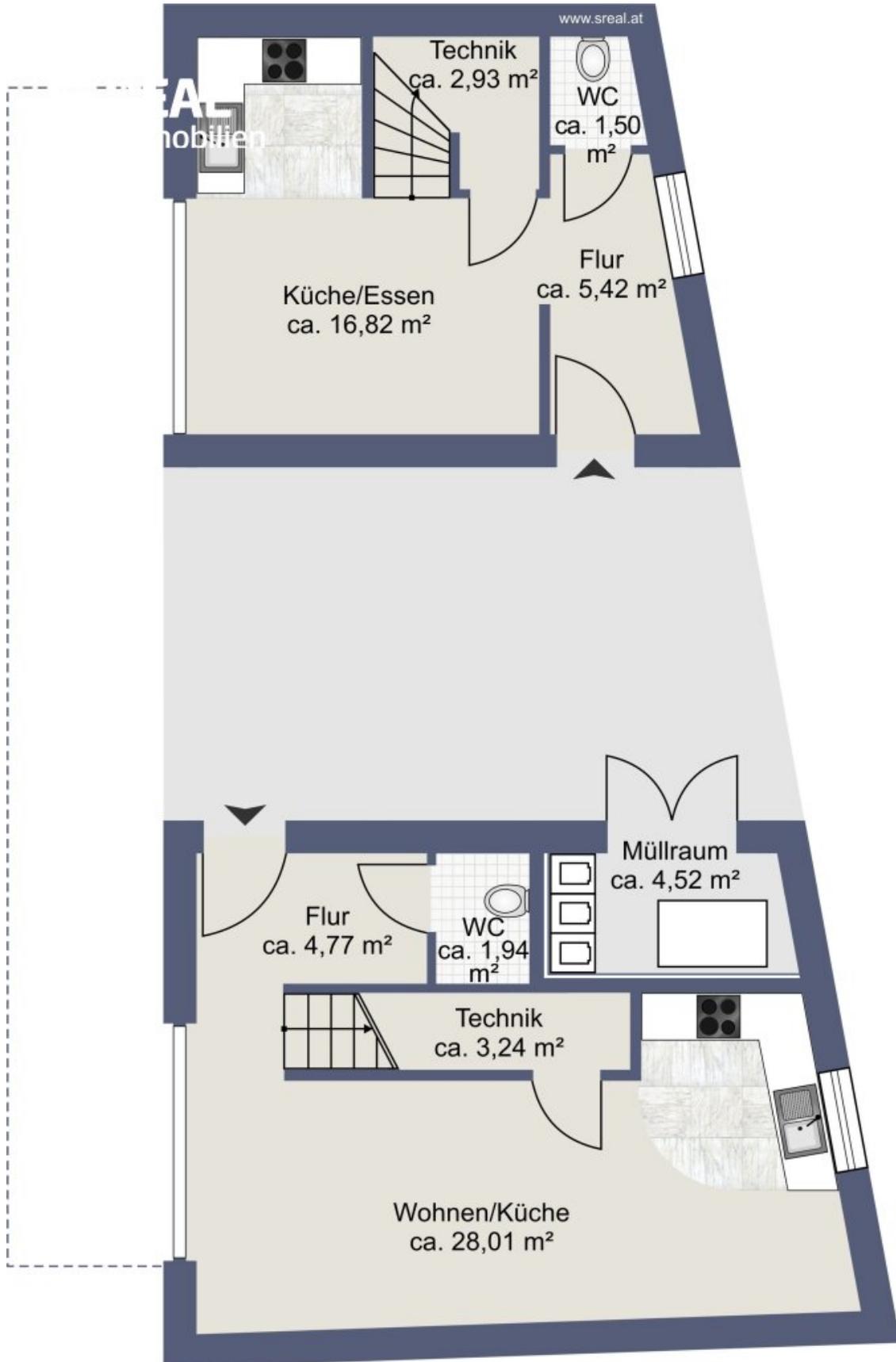
## Ihr Ansprechpartner



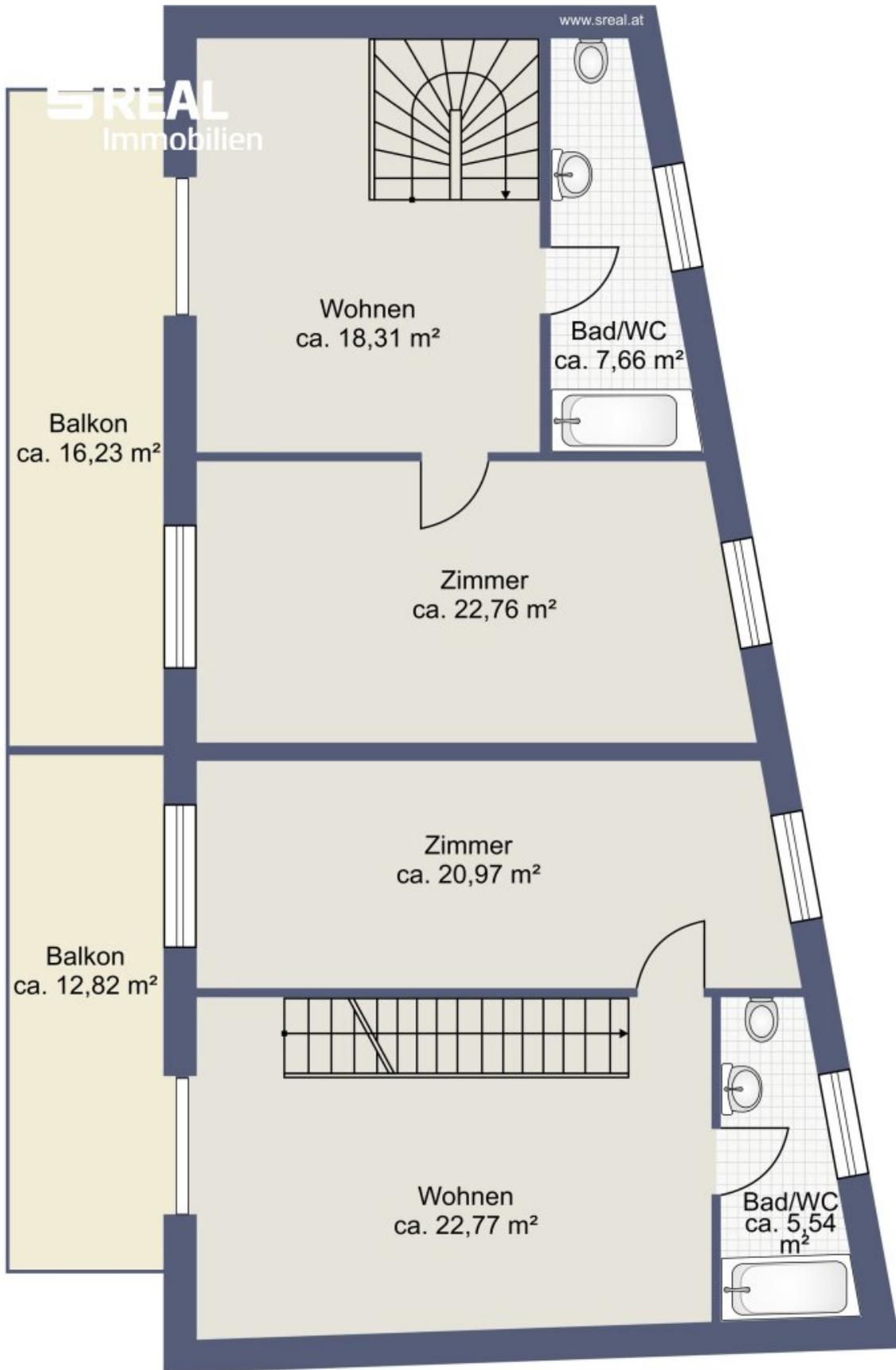
**Tanja Baumgartner**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120



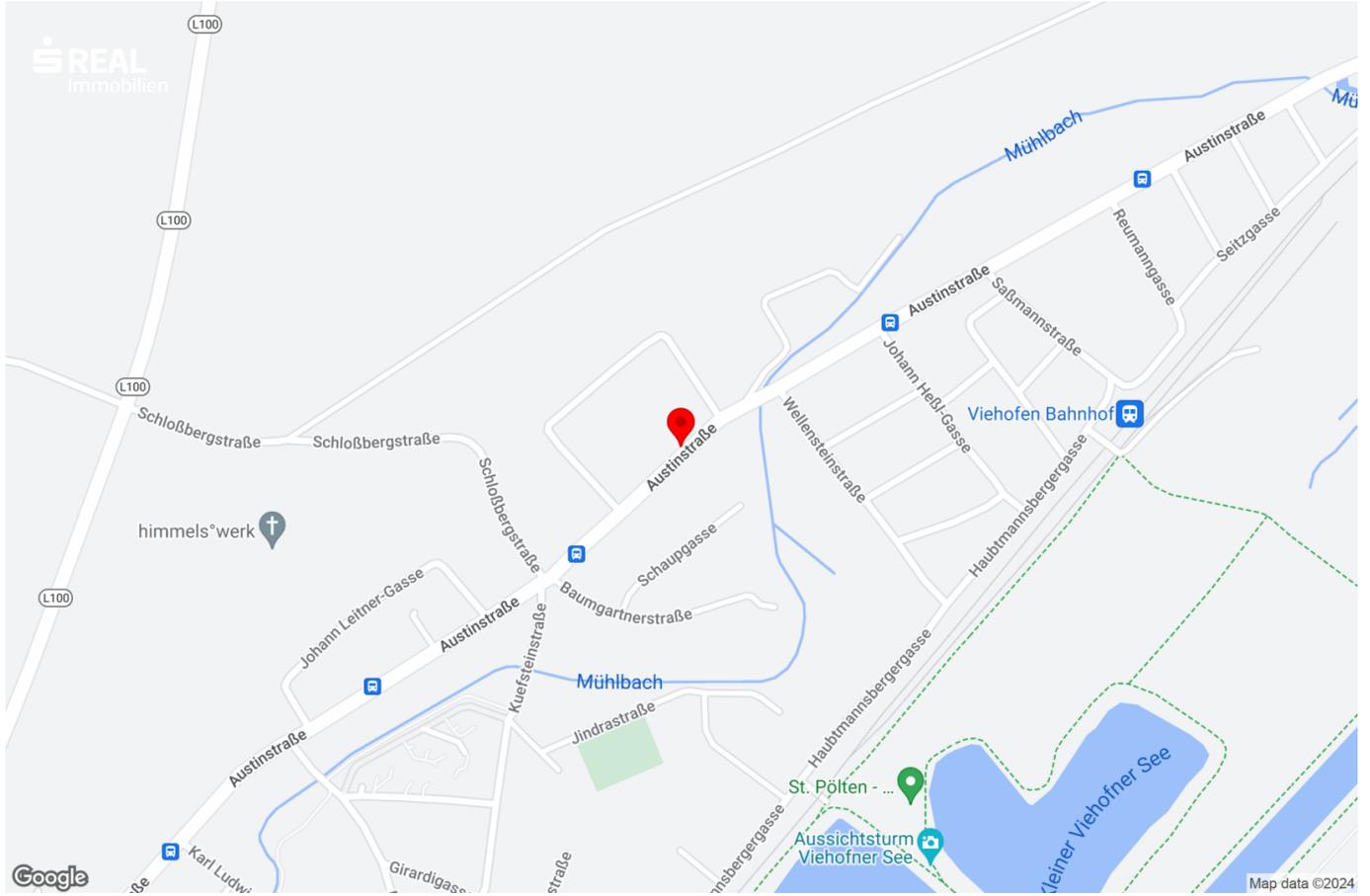


Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss





## Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte in Viehofen - sehr zentral - schlüsselfertig - Koffer packen und einziehen!

**Hochwertige Baumaterialien** sowie eine großzügige Raumkonzeption gewährleisten eine Wohnqualität für Menschen mit gehobenen Ansprüchen.

**Beheizung mittels Luftwärme-Niedertemperatur-Fußbodenheizung, somit werden hier die Betriebskosten, soweit es möglich ist, gering gehalten.**

Für ausreichend Stellplätze ist ebenfalls gesorgt.

\* Wohnnutzfläche von über 124,24 m<sup>2</sup>

\* 4 Zimmer-Haus

\* Garten 38,50 m<sup>2</sup>

\* Massivbauweise mit Vollwärmeschutz

\* Fenster mit 3fach Scheibenverglasungen

\* Eiche-Parkettboden und Feinsteinzeug

\* eigener PKW-Abstellplatz

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann melden Sie sich noch heute.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m



Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

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.