

## **Erstbezug: Moderne Eleganz auf 420m<sup>2</sup> nahe St. Pölten**



**Objektnummer: 1248**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rustfeldfeldstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3110 Flinsbach
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	34,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,84
Kaufpreis:	470.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

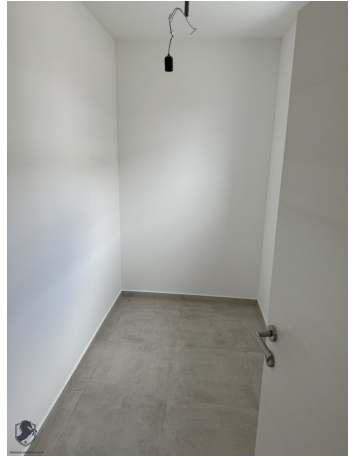


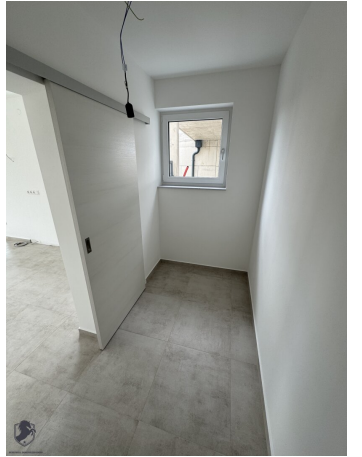
### Udo Bereswill

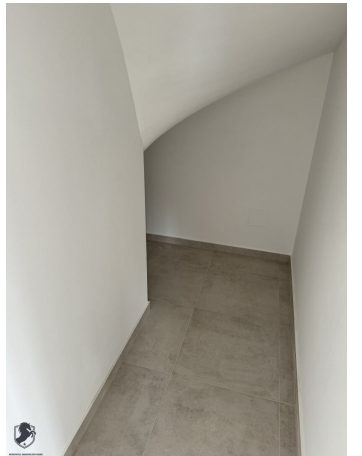
Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679

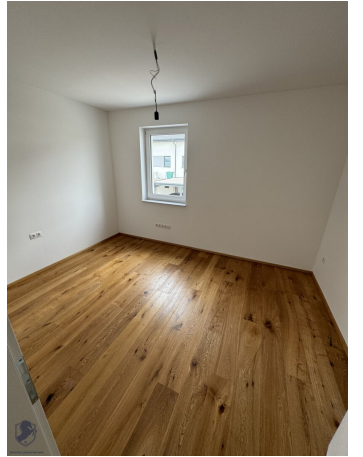






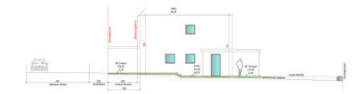
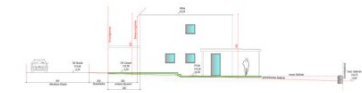
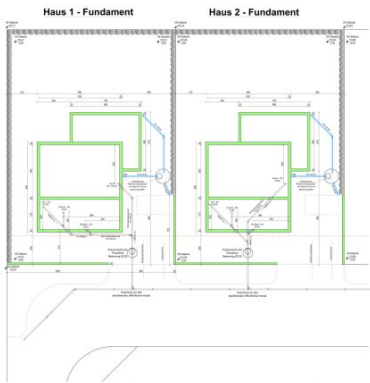
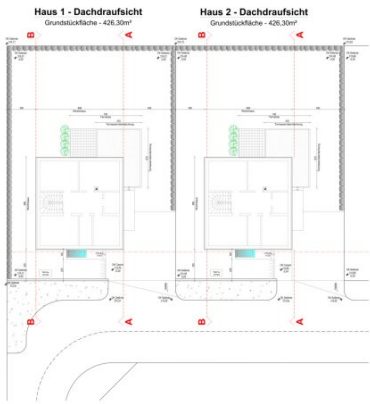








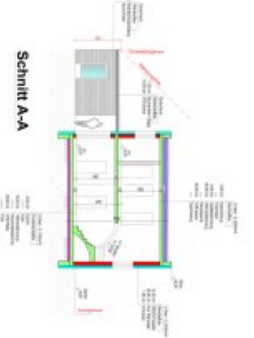
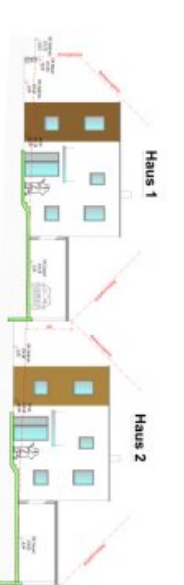
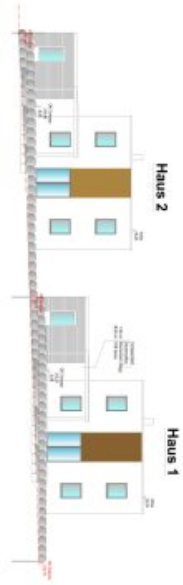




- LEGENDE**
- BEIHALT
  - NEU ZU ERHEBEN
  - NEU ZU ERHEBEN
  - NEU ZU ERHEBEN
  - NEU ZU ERHEBEN
  - NEU ZU ERHEBEN
  - NEU ZU ERHEBEN
  - NEU ZU ERHEBEN

EINREICHPLAN	
3110 FLUSSBACH	
ANTRAGSTELLER	BAUHERREN
PROJEKTANT	PROJEKTANT
PLANNUMMER	BAUPLANUMMER
BEMERKUNGEN	





**LEGENDE**

- AUSSENREICHUNG
- GEBÄUDE
- VOR- / ZUBEHÖRE
- ANLAGEN
- GEGENSTÄNDE
- SONNENSCHUTZ
- ANDERES

<b>EINREICHPLAN</b>	
PLAN DER BERECHTIGUNG VON LIEGENDSRECHTEN UND GEGENSTÄNDEN IN 3110 FLERSBACH	
NO. 4. NOVEMBER 1844	HEUTE 2018
GEORG AUGUST RITTIG	BAU- UND VERMESSUNGSAMT
<b>BEZUG:</b> PLAN VON 1844 (NO. 4. NOVEMBER 1844) PLAN VON 1999 (NO. 15. SEPTEMBER 1999) PLAN VON 2018 (NO. 1. OKTOBER 2018)	
PLANVERZEICHNIS	AUSSENREICHUNG
ANMERKUNGEN	

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Flinsbach, Niederösterreich! Dieses wunderschöne, erstbezogene Einfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben brauchen. Mit einer Fläche von 126.42m<sup>2</sup> und 4 Zimmern bietet es genügend Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Bedürfnisse.

Das Haus besticht durch seine hochwertige Bauweise und die geschmackvolle Gestaltung. Der offene Grundriss sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre, die durch die großen Fensterfronten noch verstärkt wird. Der Wohnbereich mit angrenzender Küche (nicht inkludiert) bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit der Familie oder Freunden. Die hochwertige Einbauküche lässt keine Wünsche offen und lädt zum Kochen und Genießen ein.

Ein absolutes Highlight ist der Garten, der direkt vom Wohnbereich aus begehbar ist. Hier können Sie die warmen Sommerabende auf der Terrasse genießen und Ihre Kinder können sich auf der Rasenfläche austoben. Der perfekte Ort, um sich zu entspannen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Das Einfamilienhaus verfügt außerdem über 2 WCs, die sich auf jeder Etage befinden. Dadurch ist ein komfortables Zusammenleben garantiert. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet eine gute Anbindung an umliegende Städte.

Aber nicht nur die Lage des Hauses ist perfekt, auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der Nähe befinden sich ein Arzt, eine Schule, ein Kindergarten und ein Supermarkt. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist somit in kurzer Zeit erreichbar.

Dieses Haus ist ideal für Familien, die ein modernes und komfortables Zuhause suchen, aber auch für Paare oder Singles, die viel Platz und Ruhe schätzen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Traumhaus zeigen zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <5.250m

Klinik <9.250m

Krankenhaus <5.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <2.250m  
Einkaufszentrum <5.750m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Polizei <5.250m  
Post <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <5.250m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap