

## **Modernes Holzhaus in ruhiger Umgebung – Perfekt für Familien**



**Objektnummer: 923**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3384 Haunoldstein
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Vasile Szkopecz**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz



























## Objektbeschreibung

**In der Nähe von St. Pölten befindet sich dieses neuwertige Erstbezugshaus in einer ruhigen Lage, perfekt für Familien, die die Vorzüge der Stadt mit der Ruhe des Landlebens verbinden möchten.** Mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer modernen Holzmassivbauweise bietet dieses Haus ein gemütliches und stilvolles Zuhause.

### **DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:**

- 125 m<sup>2</sup> Nutzfläche.
- Neuwertiger Erstbezug.
- Holzmassivbauweise.
- Ruhige Lage mit guter Anbindung an St. Pölten.
- Moderne Fußbodenheizung.
- Überdachtes Carport für zwei PKWs.

### **DAS HAUS.**

Das Haus ist in Form eines Doppelhauses errichtet und erstreckt sich über zwei Geschosse und bietet insgesamt 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 5 Zimmer.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem Eingangsbereich, der eine Garderobe sowie ein Gäste-WC zur linken Seite beherbergt. Geradeaus gelangen Sie in einen weitläufigen Raum, der geschickt in Wohn-, Ess- und Küchenbereiche unterteilt ist. Von hier aus führt eine große Glastür auf eine überdachte Terrasse, die nahtlos in den Garten übergeht – ideal für entspannte Stunden im Freien. Rechts vom Eingang befindet sich eine Treppe, die ins Obergeschoss führt. Unter der Treppe ist praktischerweise ein Abstellraum integriert, daneben liegt ein kleines Arbeitszimmer, das sich ideal für das Homeoffice eignet.



Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können. Ein modernes Badezimmer rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Im Flurbereich ist eine ausklappbare Treppe zur Decke angebracht, die den Zugang zum Dachboden ermöglicht. Mit einer Fläche von 25 m<sup>2</sup> bietet dieser zusätzlichen Stauraum.

Am Eingang des Hauses befindet sich zudem ein Technikraum mit einer Fläche von 15 m<sup>2</sup>, der von außen zugänglich ist und Platz für Heizung und andere technische Installationen bietet.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Haus ist ein hochwertiger Neubau im Erstbezug, ausgeführt in einer stilvollen Holzmassivbauweise, die sowohl innen als auch außen für ein warmes, heimeliges Ambiente sorgt. Das Badezimmer ist modern mit Steinplatten gefliest, und die gesamte Wohnfläche wird durch eine Fußbodenheizung angenehm beheizt. Ein überdachtes Carport bietet Platz für zwei PKWs. Das Haus wird unmöbliert verkauft, sodass Sie es ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen einrichten können.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Das Haus ist vom Typ ein Doppelhaus und teilt sich eine Einlagezahl mit dem zweiten Haus.

Die Liegenschaft hat insgesamt 945 m<sup>2</sup>. Somit entfällt ein Anteil von ca. 470 m<sup>2</sup> auf eine Haushälfte.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Vasile Szkopecz

[+43 664 92 666 97](tel:+436649266697)

[v.szkopecz@aktivit.org](mailto:v.szkopecz@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <3.500m  
Post <4.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap