

**Einfamilienhaus Erstbezug Mietkauf 5/10 Jahre möglich! -
St. Pölten - 20 km, Melk Zentrum - 8 km**



Objektnummer: 8431/48

Eine Immobilie von Immacon Projektentwicklung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3392 Gerolding
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,54 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Garten:	119,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner

Christian Kaltenegger

Immacon Projektentwicklung GmbH
Engelsberggasse 4
1030 Wien

T +4366499178552

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















Gerolding

HAUS 4

Wohnküche	38,72 m ²
Vorraum	4,79 m ²
WC	1,95 m ²
Abstellraum	2,27 m ²
Zimmer 1	13,48 m ²
Zimmer 2	12,80 m ²
Büro	8,96 m ²
Bad	8,07 m ²
Gang	3,69 m ²
Wohnfläche	94,73 m²
Technikraum	9,92 m ²
Garage	21,00 m ²
Terrasse EG	7,48 m ²
Terrasse DG	24,96 m ²
Garten	137,47 m ²



Dachgeschoss



Objektbeschreibung

!PROVISIONSFREI!

DIREKT VON BAUTRÄGER!

Mit Blick auf den Nationalpark Jauerling entstehen in Gerolding auf einem Hochplateau des Dunkelsteiner Waldes vier moderne Einfamilienhäuser. Exklusiv ist aber nur die Anzahl der Häuser, die Preise hingegen lassen die Erfüllung Ihres Lebenswunsches in greifbare Nähe rücken.

Haus 1 ist bereits verkauft und bezogen, Haus 2 ist belagsfertig ausgeführt. Haus 3 und 4 sind zurzeit im Status Edelrohbau, womit sich für Kaufinteressenten noch Optionen zur Mitgestaltung der Raumaufteilung ergeben.

Völlig losgelöst vom Alltagsstress wird das Wohnen hier mit nur rund 260 weiteren Einwohnern zu einer Oase der Ruhe. Und trotzdem findet man in wenigen Fahrminuten in den nahe gelegenen Städten Melk und St. Pölten alle wichtigen Dinge des Lebens.

Abgerundet wird dieses unglaubliche Wohngefühl durch eine Unzahl an Freizeitmöglichkeiten und Sehenswürdigkeiten. Ob kulturell durch Burgruine Aggstein, Stift Melk, Stift Göttweig und Schallaburg, ob aktiv am Donauradweg, in der Wachau oder Mariazeller Land, oder einfach ein Stadtbummel im wunderschönen Krems an der Donau, die Umgebung lädt einfach zum Verweilen ein.

Lassen Sie uns Ihre Träume erfüllen und holen Sie sich alle Informationen in einem persönlichen Gespräch.

Haben Sie Fragen zu Objektfinanzierung?

Nach dem die KIM Verordnung Mitte 2025 ausläuft und Kreditvergabe flexible wird, haben Sie die Möglichkeit sich gleich hier, schnell mit unseren Kreditrechner mögliche Finanzierung zu berechnen:

Wie kann ich das Objekt finanzieren? Hier geht`s zum Kreditrechner: <https://www.immacon.at/kreditrechner/>

Beispiel:

Objekt Gesamtpreis EUR 399.000,-

Zusatz-Investitionen EUR 0,00 -

Eigenkapital EUR 80.000,00 -

mit Kaufnebenkosten:

- 3,6% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragungsgebühr
- 2% Kaufvertragsgebühren
- 3,6% Provision Immobilienmakler

Laufzeit Jahre: 30

Zinssatz: 4%

monatliches Einkommen EUR 3.000,00 -

Ergebnis:

Effektivzinssatz: 4,47 %

Auszahlungssumme: € 360.097,00

Kaufnebenkosten: € 41.097,00

Kreditbetrag: € 379.049,47

Gesamtzahlungen: € 656.111,06

monatliche Rate: EUR 1.822,53

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.000m

Apotheke <6.000m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <5.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <5.500m

Polizei <6.500m

Post <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap