

**Provisionsfrei! Einfamilienhaus Erstbezug direkt von  
Bauträger! St. Pölten - 20 km, Melk Zentrum - 8 km**



**Objektnummer: 8431/47**

**Eine Immobilie von Immacon Projektentwicklung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3392 Gerolding
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,54 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	115,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €

## 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 3

Wohnküche	38,72 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,79 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,27 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,48 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,80 m <sup>2</sup>
Büro	8,96 m <sup>2</sup>
Bad	8,07 m <sup>2</sup>
Gang	3,69 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>94,73 m<sup>2</sup></b>
Technikraum	9,92 m <sup>2</sup>
Garage	21,00 m <sup>2</sup>
Terrasse EG	19,08 m <sup>2</sup>
Terrasse DG	24,96 m <sup>2</sup>
Garten	125,45 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

**!PROVISIONSFREI!**

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.

Der kleine, auf einem Hochplateau gelegene Ort Gerolding befindet sich mitten im Naherholungsgebiet Dunkelsteinerwald, fernab vom Großstadtstress. Umgeben von landschaftlichen Höhepunkten wie der wunderschönen Wachau und unweit von kulturellen Sehenswürdigkeiten wie dem Stift Melk oder der Schallaburg, ist Gerolding unter Erholungssuchenden begehrt. Die Landeshauptstadt St.Pölten ist mit dem Auto nur rund 20 Minuten entfernt.

Ein behagliches Zuhause für die ganze Familie.

## **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