

**Luxus-Wohntraum Nähe Krems mit Top-Ausstattung und Spitzen Grundriss laden zum Genießen ein! Bestes Preis-Leistungs-Verhältnis am Markt!**



**Objektnummer: 4089**

**Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3508 Hörfarth
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	199,71 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	252,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,64
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Laurentiu Ion**

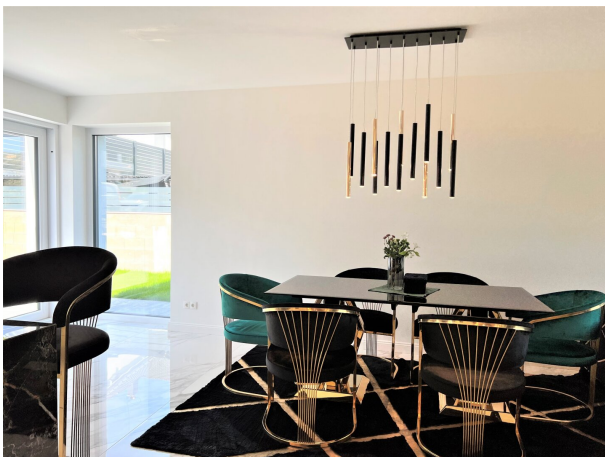
IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH  
Klostergasse 31  
3100 St. Pölten

T 02742/ 318 60-30

H 0664/ 8839 7288  
F 02742/ 318 60-50

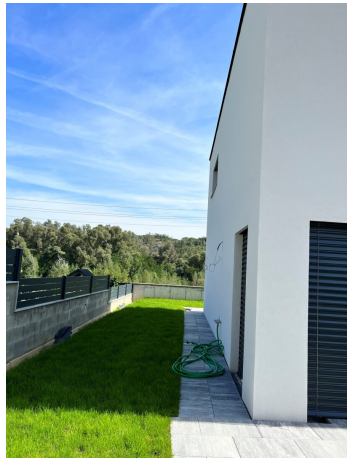
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

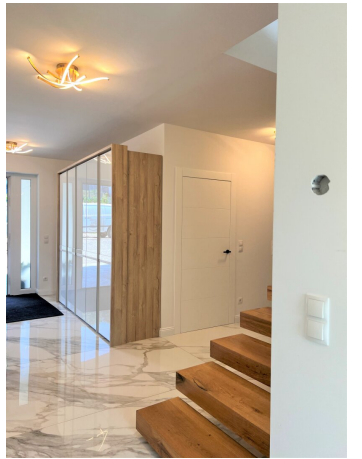


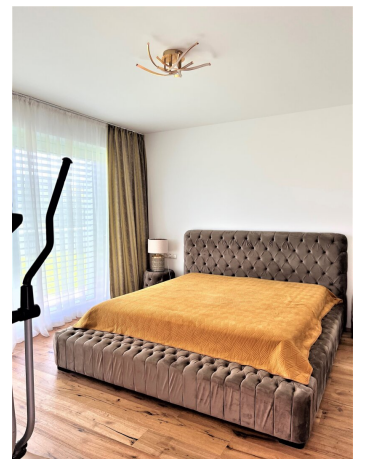














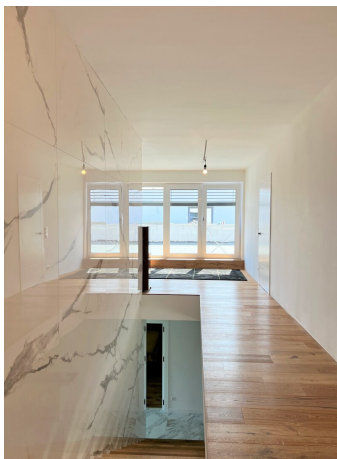








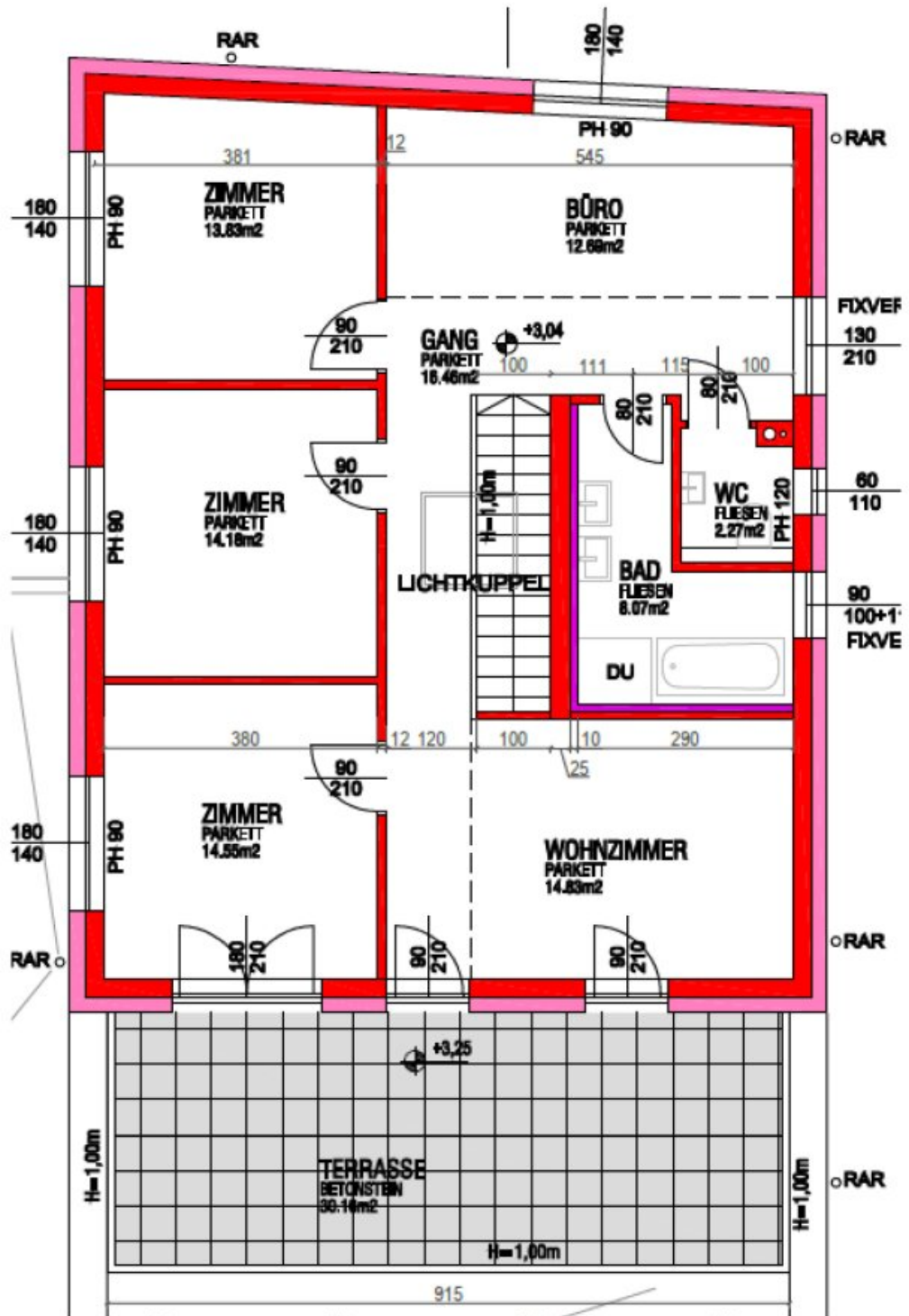




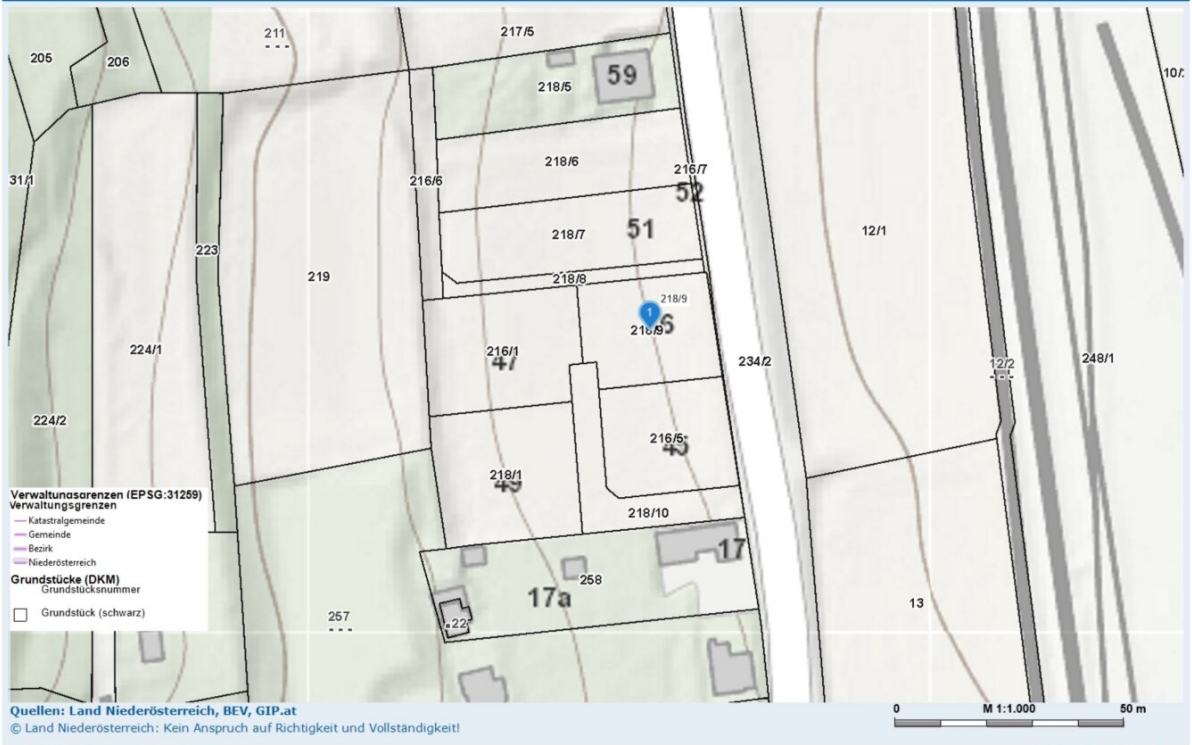












# Objektbeschreibung

Hier bleiben kaum Wünsche offen, über das letzte Finish entscheiden Sie!

Zum Verkauf steht ein neu errichtetes, großzügiges Haus mit luxuriöser Ausstattung in netter Waldrandlage. Situiert in der Gemeinde Paudorf / Hörfarth, genießt man im Ort beste Infrastruktur und profitiert zugleich von der sehr guten Verkehrsanbindung an das hochrangige Straßennetz. Ein weiteres Plus stellen unter anderem die Nähe zu Krems an der Donau und St. Pölten, als auch zum Stift Göttweig dar. Kindergärten, Volksschule, Ärzte, BILLA & Spar, Fleischereibetrieb, Sport und Kulturvereine, Heurigen & Gastronomiebetriebe, betreutes Wohnen sind ebenfalls in der Gemeinde ansässig.

## Ein Highlight von vielen:

Über eine Privatstraße zugänglich, befindet sich das Objekt in einem in sich geschlossenen Ensemble von vier Häusern. Weiters besticht die Liegenschaft mit einem sehr gut geschnittenen Grundriss und den beiden Terrassen. Die eingebaute Technik für Heizung, Warmwasseraufbereitung und Deckenkühlung im 1. OG, entspricht den höchsten Qualitätsstandards zum heutigen Zeitpunkt, ebenso wurden auch Vorbereitungen für Fotovoltaik und Smart Home getroffen.

## Fazit:

Eine Immobilie von bester Qualität!

Objektart - **exklusiv / alleinbeauftragt**: Einfamilienwohnhaus

Objektlage: Nähe Krems - Grünlage, mittels privater Zufahrtsstraße erreichbar

Fläche: ca. 252,16 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, ca. 47,47 m<sup>2</sup> Terrasse im EG und ca. 30,16 m<sup>2</sup> Terrasse im OG + Gartenfläche + Garage

Das Einfamilienwohnhaus gliedert sich in zwei Wohnebenen:

EG: Windfang, geräumiges Vorzimmer, zentrales Treppenhaus, Wohnküche samt Essbereich



und Wohnbereich mit Terrassen und Gartenzugang, Bad mit Dusche und Wanne, Schlafzimmer, Abstellraum, Schleuse und Haustechnik-Raum

1.OG: Wohnzimmer- Arbeitszimmer, 3 Schlafzimmer, Fliesenbad mit Badewanne; Dusche und Toilette, Wirtschaftsraum, Flur sowie Terrasse.

Zimmeranzahl: 6 Zimmer + Wohnküche

Objekt-Baujahr / Benützungsbewilligung: ca. 2020

Geschoss / Aufzug: EG + OG / NEIN

Betriebskosten, Wasser, Instandhaltung, USt.: monatlich ca. € 120,00

Ausstattung: Parkett- & Fliesenböden, Komplettküche, Sanitäreinrichtungsgegenstände

Heizung / Warmwasser: Luft- Wasser Wärmepumpe; Wohnraumlüftung, Bodenheizung, Deckenkühlung im OG, Vorbereitung auf Fotovoltaik und Smart Home!

Anschlüsse, Ver- und Entsorgungsleitungen: Ortswasser, Stromnetz, Abwasserkanal, Telefon, Kabel-TV

**Kaufpreis:** € Preis auf Anfrage!

\*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen wird. Da der Preis vom Kaufinteressenten mit einem dafür ausgestellten

verbindlichen Kauf-Anbot definiert wird, kann dieser auch über diesem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich durch allfällige Gegenzeichnung durch den Eigentümer!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <4.000m  
Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap