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

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3508 Hörfarth
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	199,71 m²
Nutzfläche:	252,16 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,64

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

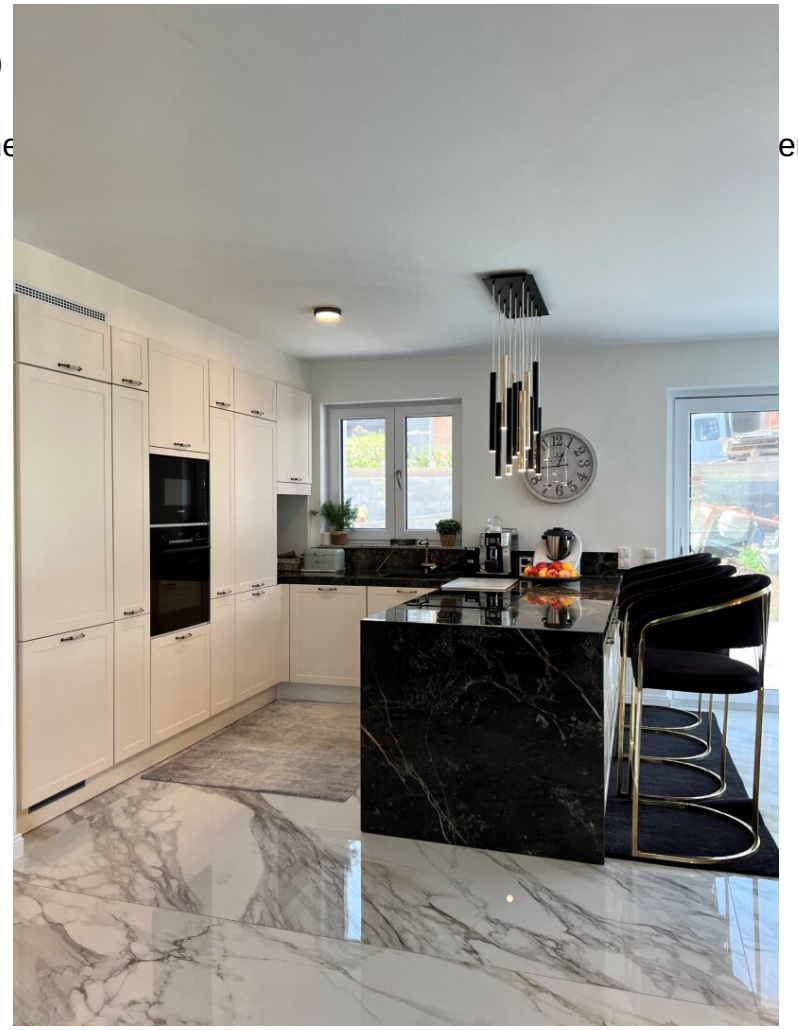
Laurentiu Ion

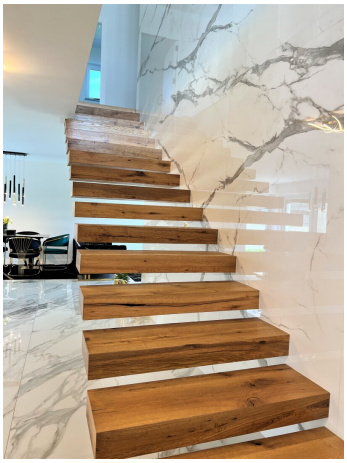
IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31
3100 St. Pölten

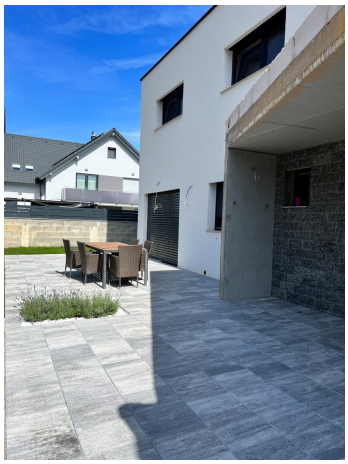
T 02742/ 318 60-30

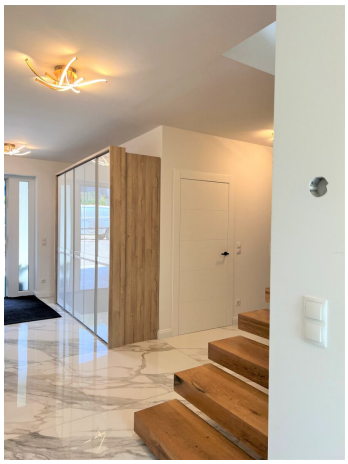
H 0664/ 8839 7288
F 02742/ 318 60-50

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

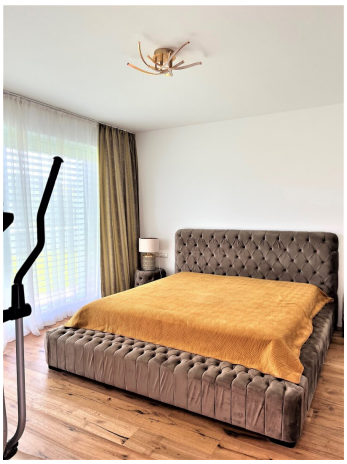


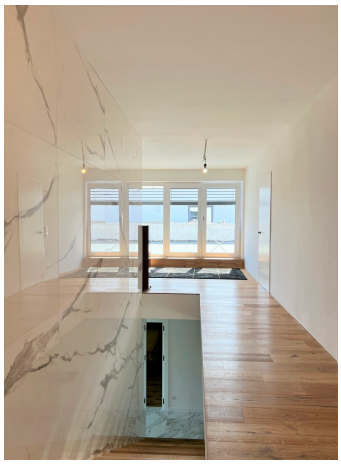


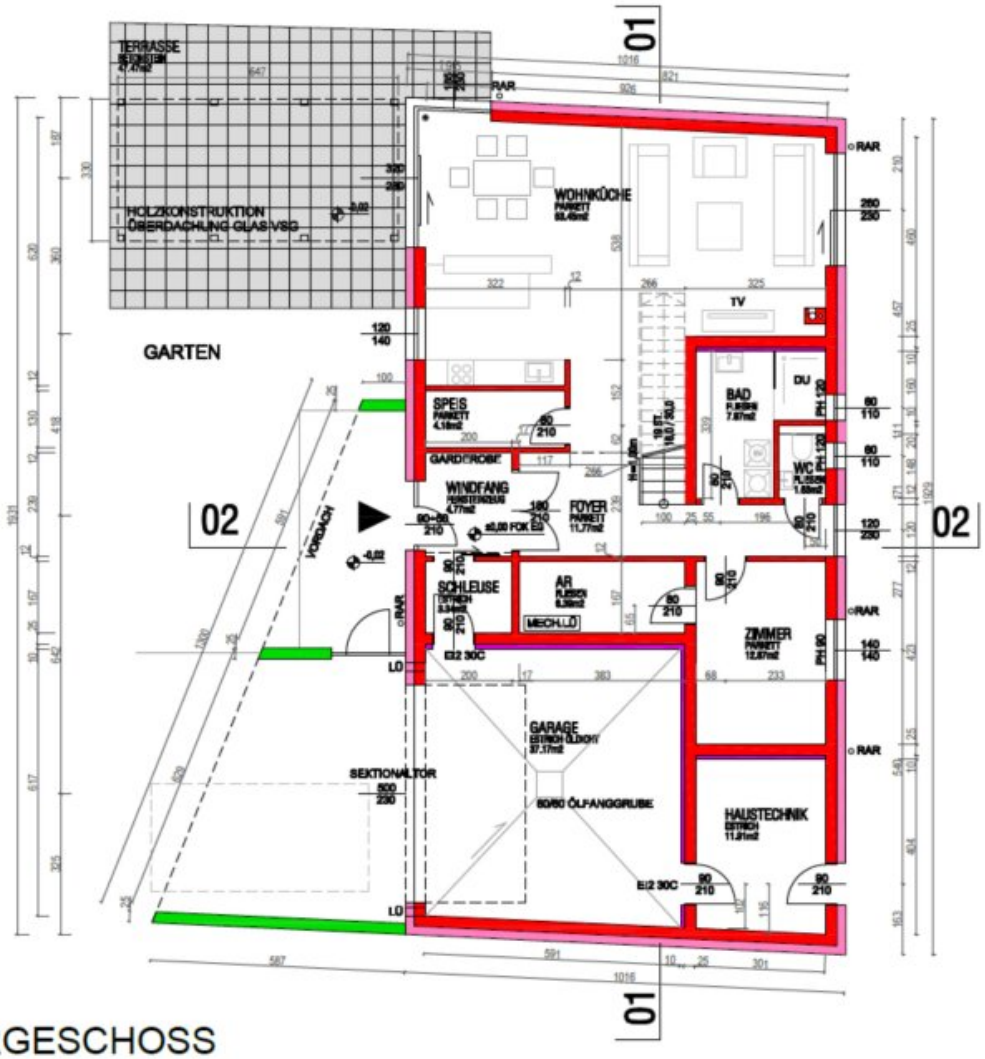




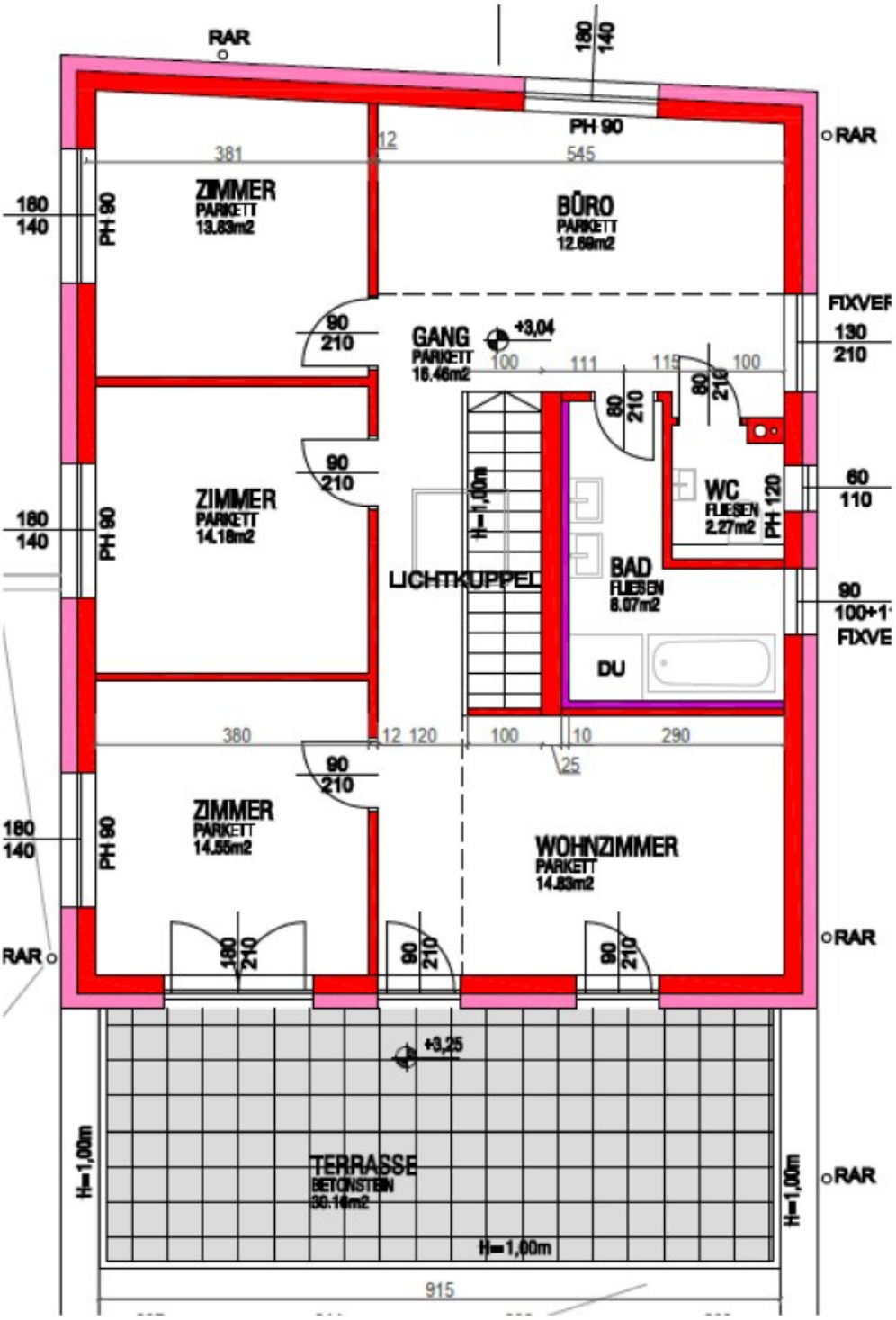
BREAD



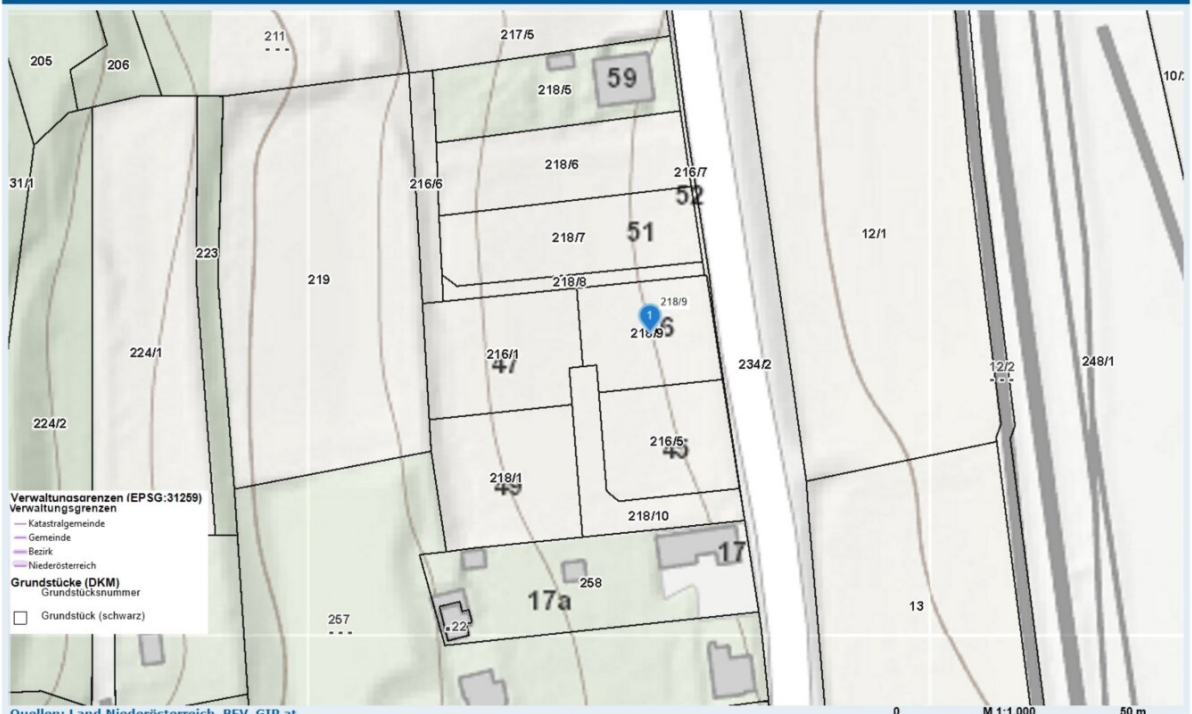



TERRASSE
HOLZKONSTRUKTION
ÜBERDACHUNG GLAS VSG
GARTEN
WOHNKÜCHE
TV
SPEIS
GARDEROBE
WINDFANG
FOYER
BAD
DU
WC
SCHLEUSE
AR
MECH.LÜ
ZIMMER
GARAGE
SEKTIONALTOR
50/50 ÖLFANGGRUBE
HAUSTECHNIK
VORDACH
RAR
LD
01
02

ERGESCHOSS


RAR
180
140
PH 90
RAR
381
12
545
ZIMMER
PARKETT
13.83m2
BÜRO
PARKETT
12.69m2
FIXVEF
90
210
GANG
PARKETT
16.46m2
+3,04
100
111
115
100
130
210
80
210
80
210
ZIMMER
PARKETT
14.18m2
H=1,00m
WC
FLIESEN
2.27m2
PH 120
60
110
LICHTKUPPEL
BAD
FLIESEN
8.07m2
90
100+1
FIXVE
DU
380
12
120
100
10
290
25
ZIMMER
PARKETT
14.55m2
WOHNZIMMER
PARKETT
14.83m2
180
210
90
210
90
210
+3,25
TERRASSE
BETONSTEIN
30.16m2
H=1,00m
H=1,00m
H=1,00m
915

Niederösterreich ATLAS Topographie 218/9



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck: Vermarktung

Druckdatum: 08.09.2022

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 m² Wohnnutzfläche, ca. 47,47 m² Terrasse im EG und ca. 30,16 m² 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