Wohnen wie im Urlaub! Stilvolle Sparmeisterhaus inklusiver Traum-Oase mit mediterranem Garten und Pooltraum

Objektnummer: 620

Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4174 Niederwaldkirchen
Baujahr:	2000
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	173,00 m²
Nutzfläche:	233,00 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	544,00 m²
Kaufpreis:	469.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.012,88 €
Betriebskosten:	71,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

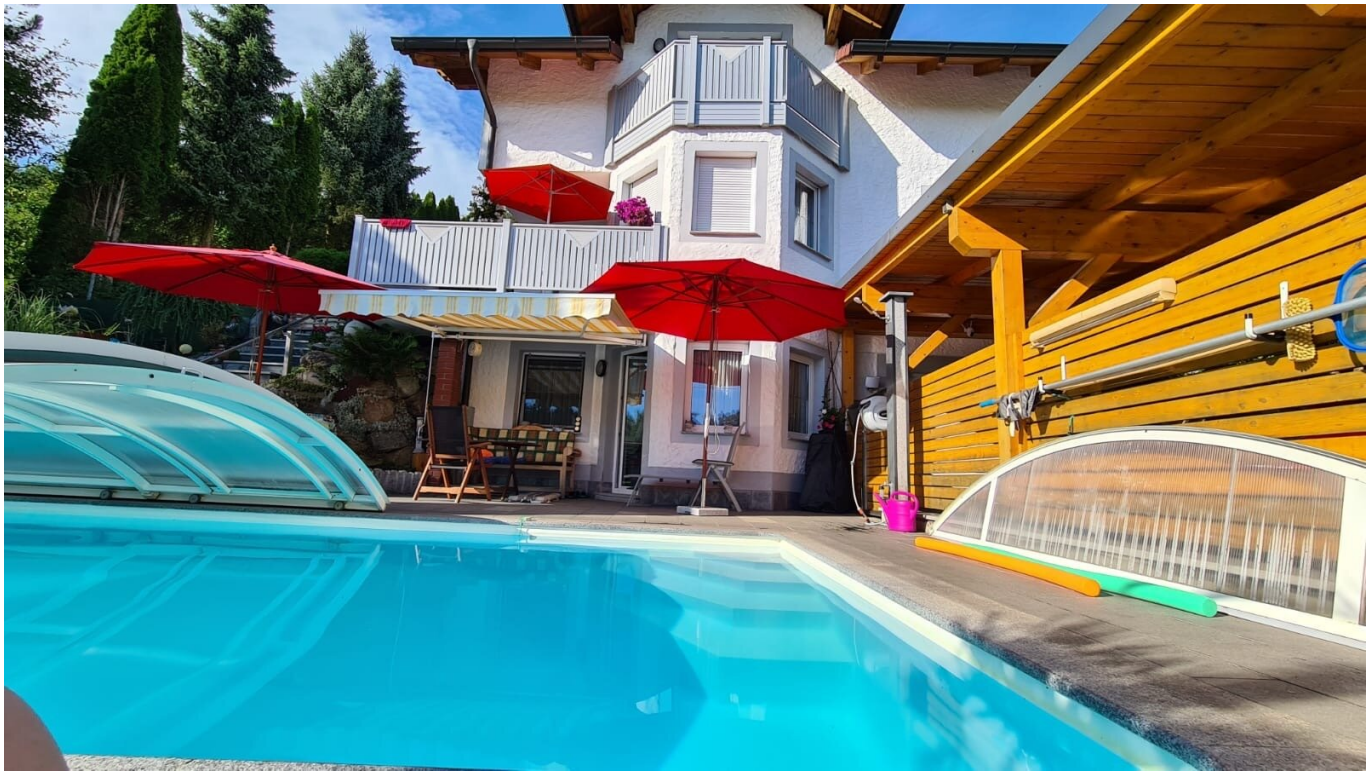
Ihr Ansprechpartner

Michael Leopold Tüchler

Carpe Diem

immoagentur

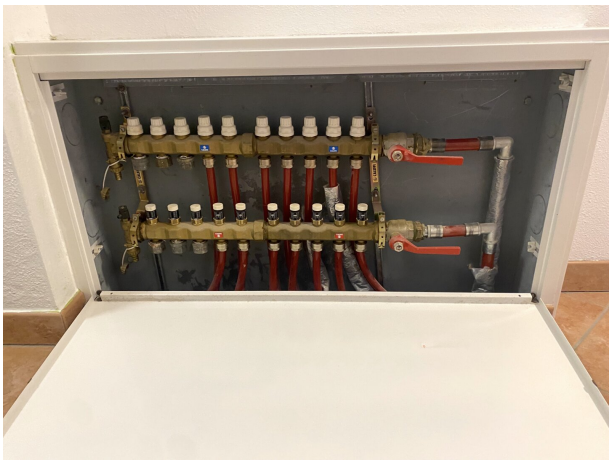
immoagentur

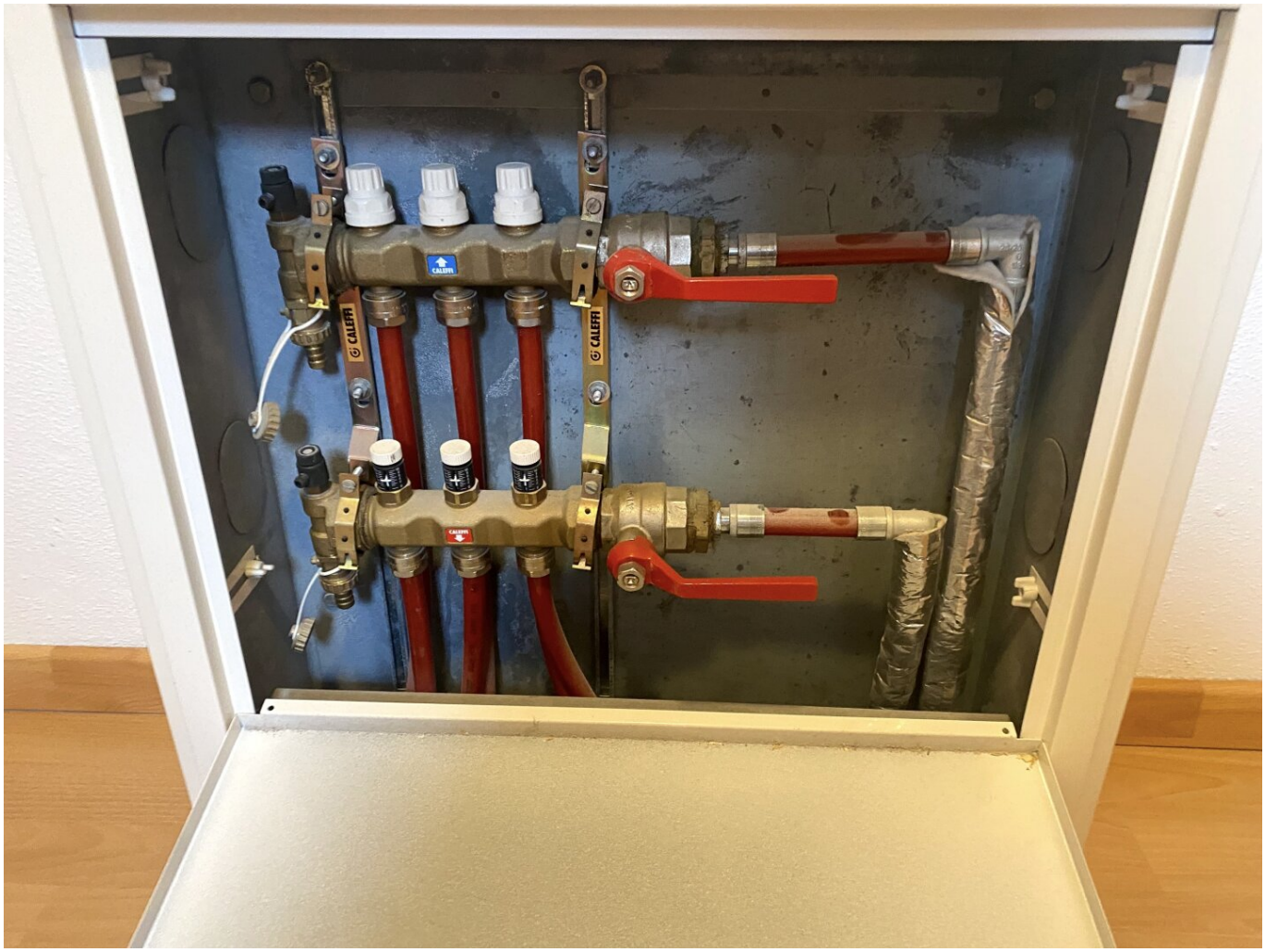


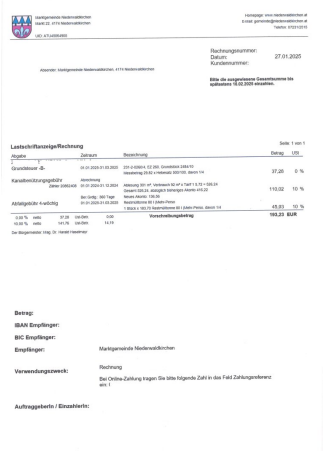
immo agentur

immoagentur
www.herz-immoagentur.at

AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE
Michael Tüchler, MBA MPA
0664 - 355 86 22
immoagentur
Herz ImmoAgentur GmbH
www.herz-immoagentur.at







Marktgemeinde Niederwaldkirchen
Markt 22, 4170 Niederwaldkirchen

UID: ATU65964900

Homepage: www.niederwaldkirchen.at
E-Mail: gemeinde@niederwaldkirchen.at
Telefon: 07217/7215

Rechnungsnummer:
Datum: 27.01.2025
Kundennummer:

Absender: Marktgemeinde Niederwaldkirchen, 4170 Niederwaldkirchen

Bitte die angeführte Gesamtsumme bis spätestens 10.02.2025 einzahlen.

Lastschriftanzeige/Rechnung

Seite: 1 von 1

Artikel	Zeitraum	Bezeichnung	Betrag	USt
Grundabwasser -A-	01.01.2025-31.03.2025	231-2-020014, EZ 200, Grundstück 1484/10 Veranlagung 25.02 x Hebesatz 300/100, Bemn 1/4	37,25	0 %
Kanalbenützungsgebühr Zähler 30862408	Abrechnung 01.01.2023-31.12.2024	Abbuchung 351 m³ Verbrauch 92 m³ x Tarif 1,5 € = 138,24 Grundpr.:530,24, abzüglich bisheriges Akonto 418,22	110,02	10 %
Abfallgebühr 4-wöchtig	Bei Grdbg.: 365 Tage 01.01.2025-31.03.2025	Neues Akonto: 136,36 Restmültonne 60 l (Anfr/Porsa 1 Stück x 165,75 Restmültonne 60 l (Anfr/Preis: (Bemn 1/4	45,83	10 %

0,00 %	netto	37,25	Ust.Betr.	0,00	**Vorschreibungsbetrag:** **193,23 EUR**
10,00 %	netto	147,76	Ust.Betr.	14,78	

Der Bargemeinde: Ung. Dr. Harald Haselmayr

Betrag:

IBAN Empfänger:

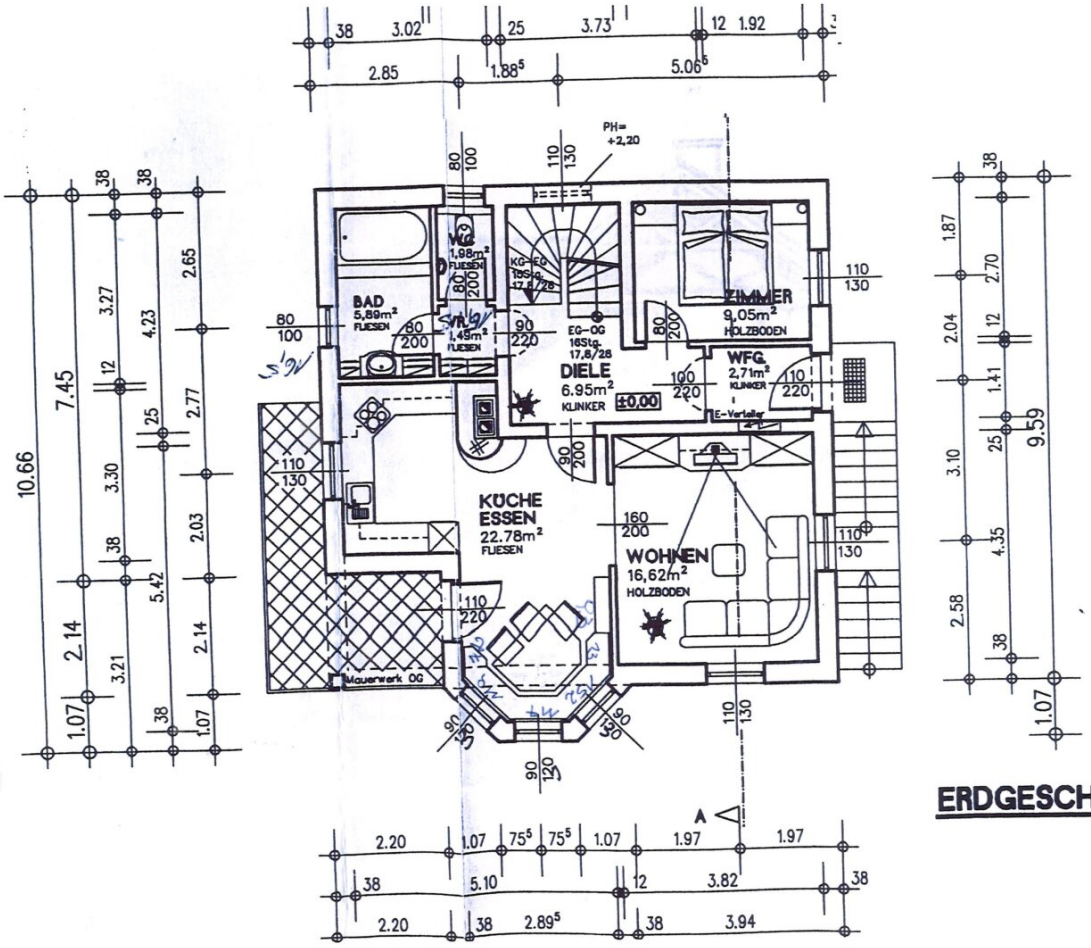
BIC Empfänger:

Empfänger: Marktgemeinde Niederwaldkirchen

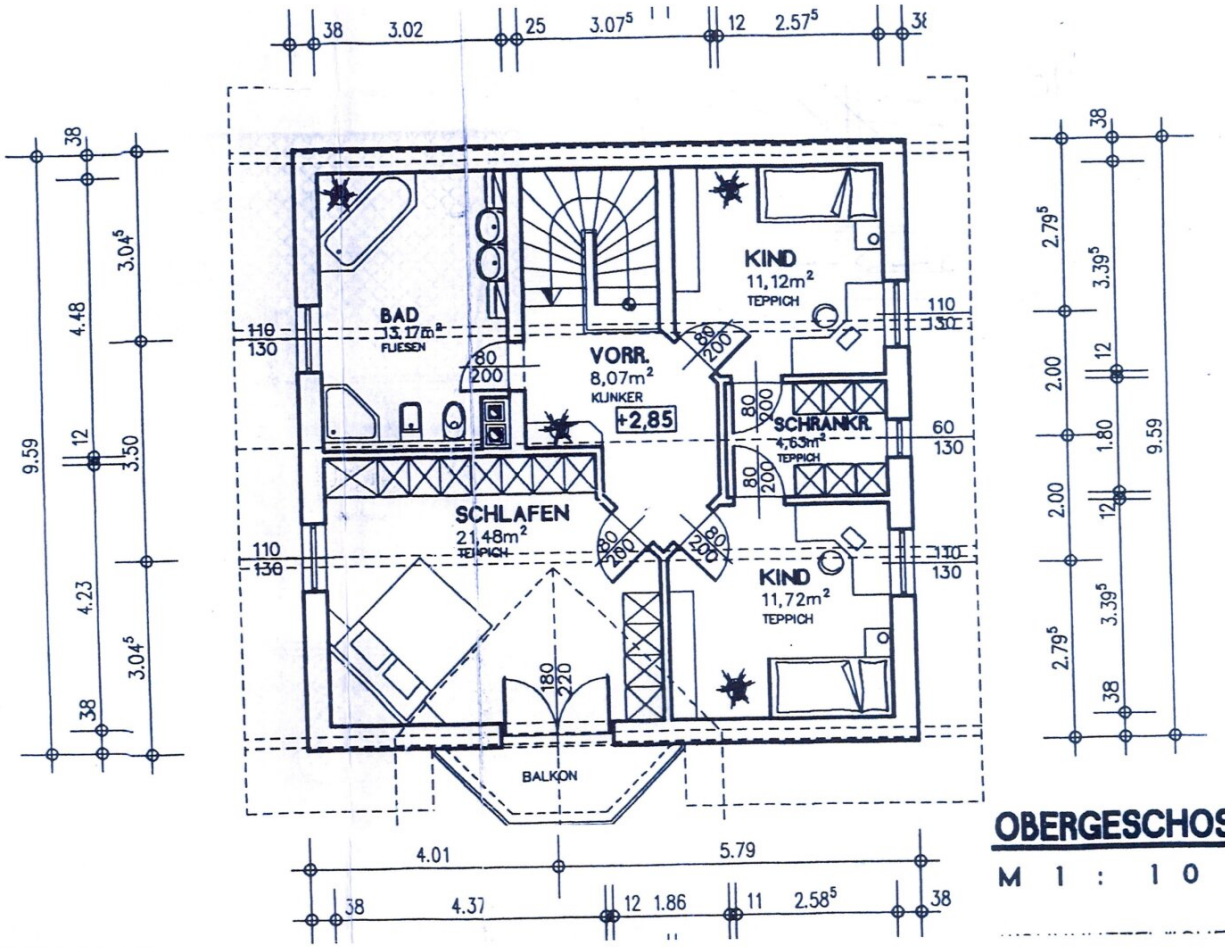
Verwendungszweck: Rechnung
Bei Online-Zahlung tragen Sie bitte folgende Zahl in das Feld Zahlungsreferenz ein: 1

Auftraggeberin / Einzahlerin:

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM
ZU VERKAUFEN
Michael Tüchler, MBA MPA
0664 - 355 86 22
immoagentur
Immobilien und mehr
Herz ImmoAgentur GmbH
www.herz-immoagentur.at
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
immoagentur
www.herz-immoagentur.at
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

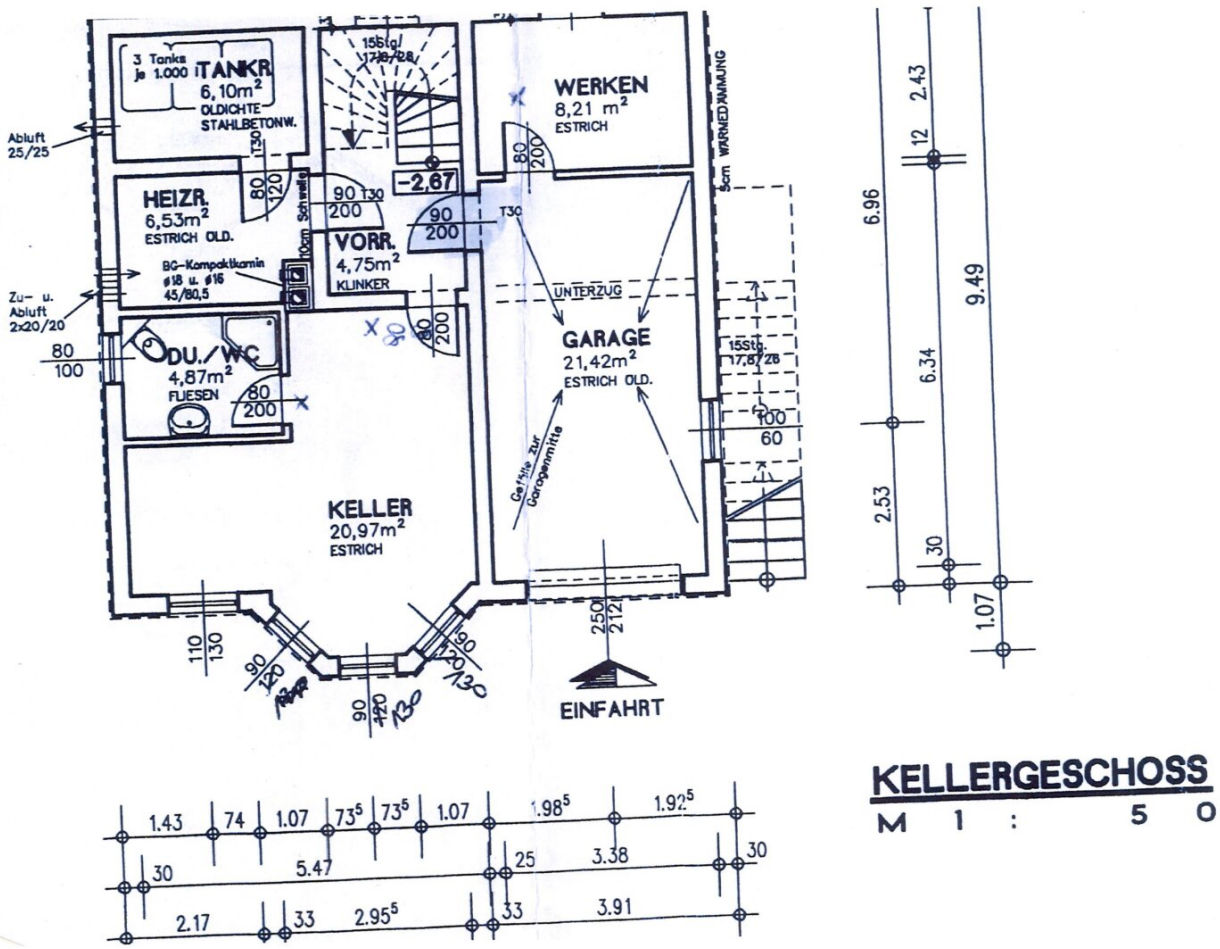


ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

M 1 : 100



KELLERGESCHOSS

M 1 : 50

Marktgemeinde Niederwaldkirchen
Markt 22, 4174 Niederwaldkirchen

UID: ATU45064905

Homepage: www.niederwaldkirchen.at
E-Mail: gemeinde@niederwaldkirchen.at
Telefon: 07231/2515

Rechnungsnummer:
Datum: 27.01.2025
Kundennummer:

Absender: Marktgemeinde Niederwaldkirchen, 4174 Niederwaldkirchen

Bitte die ausgewiesene Gesamtsumme bis spätestens 15.02.2025 einzahlen.

Lastschriftanzeige/Rechnung

Abgabe	Zeitraum	Bezeichnung	Betrag	USt
Grundsteuer -B-	01.01.2025-31.03.2025	231-2-0260/4, EZ 260, Grundstück 2484/10 Messbetrag 29,82 x Hebesatz 500/100, davon 1/4	37,28	0 %
Kanalbenützungsgebühr Zähler 20862408	Abrechnung 01.01.2024-31.12.2024 Ber.Grdlg.: 360 Tage	Ablesung 301 m³, Verbrauch 92 m³ x Tarif 1 5,72 = 526,24 Gesamt 526,24, abzüglich bisheriges Akonto 416,22 Neues Akonto: 136,56	110,02	10 %
Abfallgebühr 4-wöchig	01.01.2025-31.03.2025	Restmülltonne 80 l (Mehr-Perso 1 Stück x 183,70 Restmülltonne 80 l (Mehr-Perso, davon 1/4	45,93	10 %

0,00 %	netto	37,28	Ust-Betr.	0,00	**Vorschreibungsbetrag** **193,23 EUR**
10,00 %	netto	141,76	Ust-Betr.	14,19	

Der Bürgermeister: Mag. Dr. Harald Haselmayr

Betrag:

IBAN Empfänger:

BIC Empfänger:

Empfänger: Marktgemeinde Niederwaldkirchen

Verwendungszweck: Rechnung

Bei Online-Zahlung tragen Sie bitte folgende Zahl in das Feld Zahlungsreferenz ein: (

AuftraggeberIn / EinzahlerIn:

Objektbeschreibung

Wohnen wie im Urlaub! Stilvolle Sparmeisterhaus inklusiver Traum-Oase mit mediterranem Garten und Pooltraum

Schon beim Betreten dieses teilmöblierten Hauses spüren Sie die besondere Atmosphäre, hier verschmelzen moderner Komfort und nachhaltiges Wohnen zu einer Einheit, die perfekt auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt ist. Teilweise autark und nachhaltig konzipiert, bietet dieses energieeffiziente Einfamilienhaus nicht nur ein Höchstmaß an Lebensqualität, sondern auch bemerkenswerte Einsparungen bei Ihren zukünftigen Nebenkosten.

Durch innovative Bauweise und die Nutzung erneuerbarer Energien genießen Sie monatliche Ersparnisse von mindestens 200 bis 250 Euro an Stromkosten – und das bei einer unabhängigen Wasserversorgung. Bis heute gab es bei der hochwertigen Ausstattung keinerlei Strom- und Wasserkosten.

Doch es ist nicht nur die moderne Technik, die dieses Haus so besonders macht, auch das durchdachte Raumkonzept schafft eine Wohlfühl- Atmosphäre was in der jede Ecke sinnvoll genutzt wurde.

Der mediterrane Garten mit Pool rundet das Gesamtbild ab. Ein wahres Urlaubsparadies direkt vor der Haustür. Hier zeigt sich die Handschrift von Profis, die mit Liebe zum Detail eine Oase der Ruhe und Entspannung geschaffen haben.

Auch an die Kleinsten ist gedacht: Der Kindergartenbus ist nur etwa 150 m entfernt, der Schulbus ca. 400 m. Der öffentliche Bus wartet in etwa 1 km Entfernung, und der Bahnhof Gerling ist in rund 4 km zu erreichen.

Dieses Haus ist mehr als nur ein Wohnort – es ist eine Investition in Ihre Unabhängigkeit, Ihre Sicherheit und Ihre Zukunft.

- Stellen Sie sich vor: Unabhängig von steigenden Energiepreisen, keine Stromkosten mehr – im Gegenteil, Sie profitieren sogar davon! Das Herzstück, die vorhandenen neuwertigen Photovoltaikanlageund einer beeindruckenden Leistung von 9,12 kWp wurde 2021 die richtige Entscheidung getroffen, die nicht nur nachhaltig ist, sondern sich auch finanziell auszahlt.

- Der dazugehörigeFronius Wechselrichter der Generation 24 mit Notstromfunktion und der leistungsstarke BYD Speicher mit 13,8 kW machen Sie absolut unabhängig und sichern Ih re Energieversorgung – **selbst bei einem Stromausfall**. Das bedeutet nicht nur finanzielle Freiheit, sondern auch ein Stück Zukunftssicherheit. Während andere über steigende Strompreise klagen, lächeln Sie nur und wissen: Ihre Investition arbeitet

für Sie. Und das Beste daran? Sie speisen überschüssige Energie ins Netz ein und lassen sich dafür auch noch bezahlen!

- Der hauseigener Brunnen ist mehr als nur eine Quelle für Wasser – er ist ein Symbol für Unabhängigkeit und Weitblick, mit der Erneuerung 2021, sämtlicher Rohrleitungen und der Pumpe bis in 30 Meter Tiefe haben Sie nicht nur in moderne Technik investiert, sondern auch in Sicherheit und Nachhaltigkeit. Dieser Brunnen steht für Beständigkeit und Versorgungssicherheit, egal was kommt. Er erinnert daran, dass echte Stärke aus der Tiefe kommt – aus sorgfältiger Planung und der Bereitschaft, in die Zukunft zu investieren.

Ein smartes Zuhause, das nicht nur die Umwelt schont, sondern auch Ihr Bankkonto erfreut. Wer würde da nicht strahlen – genau wie Ihre neuwertigen Photovoltaikanlage und Solarzellen unter der Sonne?

Aufteilung Ihrer zukünftigen Räume

Erdgeschoss:

- Schmutzschleuse mit angrenzender Diele
- Gäste- oder Kinderzimmer
- Offener Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Küchenbereich mit Zugang zur Terrasse mit überdachtem Pool – ideal für entspannte Familienzeit im Grünen oder gesellige Sommerabende
- Wohnzimmer
- Getrennter Gäste-WC- und Badbereich

Obergeschoss: Individuelle Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied

- Einen Ankleideraum verbunden mit 2 geräumige und lichtdurchflutete Kinderzimmer.

- Aus dem bestehenden Ankleideraum lässt sich ein zusätzliches Zimmer für Büro usw. gestalten

- Ein großes Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon

- Ein Wellness-Badezimmer mit Whirlpool und Dampfdusche

- Dachboden mit genügend Staufläche und teilweise Ausbaufähig

Untergeschoss:

Zusätzlicher Wohnbereich mit separatem Bad und WC mit direktem Zugang zur architektonischen Terrasse und Pool, mit Blick auf den malerischen mediterranen Garten.

Zimmer mit Fenster und Heizung, Garage mit direkten Zugang vom und ins Haus, Technik und Tank-Raum, sämtliche Räume sind über ein geräumiges Vorzimmer, zentral begehbar.

Mediterraner Garten mit exklusivem Gartenhaus – Natur pur und Rückzugsort im Grünen

Der liebevoll angelegte Hanggarten besticht durch seine mediterrane Gestaltung mit unterschiedlich gestalteten Ebenen, besonderen Pflanzen und hochwertigen Gemüsebeeten. Hier finden Sie eine beeindruckende Vielfalt an Säulenobstbäumen. Obst- und Beerensträuchern: 2 x Apfel, 2 x Kirsche, 1 x Birne, 1 x Pflaume Marille, Nektarine (nahe den Werkzeughütten) Beerensträucher: 2 x Heidelbeeren, 1 x Ribisel, ca. 10 x Himbeeren, 4 x Trauben weiß, 1 x Traube blau. **Gemüse und Kräuter:** Eine Vielfalt an Gemüsekräutern und Tomaten direkt aus dem Garten und mittendrin!

Ihr zukünftiges Gartenhaus mit spektakulärem Ausblick: mit ca. 20 m² Wohnfläche, die einem gemütlichen Wohnbereich gleichen

- Wasser- und Kanalanschluss, Stromversorgung und moderne Infrarotheizung

- Kleine moderate Küche und vieles mehr – ideal als Rückzugsort, Gästehaus oder Home-Office

- Ein Ort zum Leben und Feiern mit Blick über Alles und jeden!

Nachhaltige Bauweise und moderne Ausstattung: Dieses Haus überzeugt durch seine energieeffiziente Bauweise und innovative Technik: Bauweise mit gleichzeitiger Dämmung durch den Liapor Ton-Block 38 S: Ideal für wärmedämmende und wärmespeichernde Außenwände. Die Massive Wände bieten effektiven Schutz vor Kälte, Wind und Wetter

Energieversorgung mit Komfort:

- 2022 Neuwertige Photovoltaikanlage mit 9,12 KWp mit einem Fronius Wechselrichter Gen. 24 mit Notstrom und BYD Speicher 13,8 KW. Keine Stromkosten, hier bekommen Sie sogar Geld zurück!
- Solaranlage zur zusätzlichen Warmwasserbereitung
- Fußbodenheizung für behagliche Wärme
- Durchdacht von Anfang an: Teilweise Heizkörper in den Schlafräumen
- Hauseigener Brunnen (sämtliche Rohrleitungen 30m Tief und Pumpe wurden 2021 komplett erneuert)

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung und (Wärmeschutzglas -IPlus)
- Rollläden und Insektenschutz
- Doppel-Carport und Garage
- Balkon und 2 Terrassen mit Zugang zum Garten und Pool

- Pool (7 × 4 m) mit neuer Gegenstromanlage, Scheinwerfer, neuwertige schienenlose Überdachung und eine Vorbereitung für Poolheizung

Geringe Betriebskosten und nachhaltiges Wohnen: Mit monatlichen Betriebskosten von nur ca. 71 Euro bietet dieses Haus nicht nur Wohnkomfort, sondern auch eine enorme finanzielle Entlastung.)Die Abrechnung Grundsteuer, Kanalgebühr usw. finden Sie in den beigelegtren Unterlagen)

Fazit:

Dieses stilvolle Architektenhaus vereint modernes Design, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem mediterranen Gartenparadies. Hier findet jeder seinen Lieblingsort – sei es am Pool, im lichtdurchfluteten Wohnbereich oder im idyllischen Garten.

Ein gemütliches Zuhause, das Wohlfühlen und kluge Investition perfekt vereint.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Anwesen begeistern! Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, **dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeitet können.**

Für eine kompetente und faire Unterstützung in sämtlichen Finanzierungsfrage so wie der Abwicklung bis hin zum Notartermin, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit mit Rat und Tat zur Verfügung!

Weitere Informationen wie Unterlagen, Videos, Pläne und einer Terminvereinbarung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme und Besichtigungstermin. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Angaben Kaufpreis im Inserat lt. gesamter nutzbarer Wohnnutzfläche. Die Raumaufteilungen lt. Plan sind teilweise verändert. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (http://www.herz-immoagentur.at). Die Nebenkostenübersicht ist unter https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf jederzeit einsehbar.
ENERGIEAUSWEIS IST IN ARBEIT

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.500m
Polizei <9.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap