

## Schlüsselfertige Doppelhaushälfte Top 1 - nahe St. Pölten



Ansicht-Nord-West

**Objektnummer: 3519\_329**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3385 Gerersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,48
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

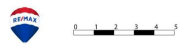
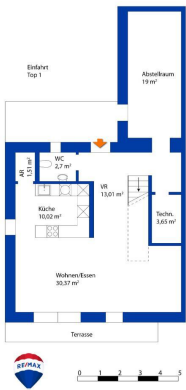
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

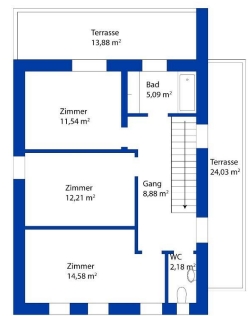


**Markus Schilcher**

RE/MAX Park  
Tullner Straße 69  
3040 Neulengbach



RE/MAX



RE/MAX



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

RE/MAX

0 M 1:1.000 50 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 24.01.2025

### Ihre Traumimmobilie – Wir finden die perfekte Finanzierung für Sie!

Suchen Sie die beste Finanzierung für  
ihre Immobilie? Wir sind unabhängige  
Finanzberater und unterstützen Sie  
dabei, die besten Konditionen für Ihre  
Finanzierung zu finden.

- Umfassende Beratung
- Unabhängige Empfehlungen
- Individuelle Lösungen
- Transparenz und Vertrauen

Wenn Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie  
benötigen, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!



Kontaktieren Sie uns unter:  
☎ 02772 212 00  
✉ office@remax-park.at



### Wir suchen Immobilien für unsere vorgemerkten Kunden!

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der eine  
Immobilie verkaufen möchte? Wir sind ständig auf der Suche nach Häusern,  
Wohnungen und Grundstücken für unsere vorgemerkten Kunden.

Wenn Sie eine Immobilie anzubieten haben oder jemanden kennen, der  
verkaufen möchte, melden Sie sich bitte bei uns!



Kontaktieren Sie uns unter:  
☎ 02772 212 00  
✉ office@remax-park.at

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne Doppelhaushälfte in der charmanten Gemeinde Gerersdorf, nur wenige Kilometer von St. Pölten entfernt. Das Haus bietet eine **Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup>** auf einem ca. 416 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Derzeit befindet sich das Haus in der letzten Fertigstellungsphase und wird **schlüsselfertig** übergeben. **Ausstattung:** Die Doppelhaushälfte wird mit einer hochwertigen und zeitgemäßen Ausstattung versehen. Eine effiziente Luft-Wärmepumpe sorgt für angenehme Raumtemperaturen, während eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort sorgt. Damit Sie auch an warmen Tagen eine angenehme Wohnatmosphäre genießen können, werden die Fenster mit elektrischen Außenjalousien und Fliegengitter versehen. **Raumaufteilung: Erdgeschoss:** Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offener Küche Praktischer Abstellraum Vorraum Gäste-WC Technikraum Zusätzlicher großzügiger Abstellraum **Obergeschoss:** Flur-Gang Drei komfortable Schlafzimmer Badezimmer Separates WC Zugang zu einem Balkon und einer Dachterrasse, die zum Entspannen und Genießen einladen **Außenanlagen:** Ein Carport, sowie ein Abstellplatz für Mülltonnen sind genehmigt. **Energieeffizienz:** Das Haus wird mit einer 22 cm starken Wärmedämmung versehen, um einen hohen energetischen Standard zu gewährleisten und Heizkosten zu minimieren. **Lage:** Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Gerersdorf und ermöglicht Ihnen, das ländliche Leben zu genießen und dennoch die Nähe zu St. Pölten zu schätzen. **Fazit:** Diese moderne Doppelhaushälfte bietet eine hochwertige Ausstattung, eine großzügige Raumaufteilung und eine attraktive Lage nahe St. Pölten. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um Ihr neues Traumhaus zu entdecken! Bei Interesse oder weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. **Ich freue mich auf Ihre Anfrage** Auf Grund unserer **Nachweispflicht** gegenüber den Eigentümern ersuchen wir um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich: **Vor- und Zuname, Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer sowie Ihre Telefonkontaktdaten** Alle unsere Objekte finden Sie unter remax.at! Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren! **Kaufnebenkosten:** 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr 3,6 % Vermittlungshonorar (inkl. 20 % USt.) Vertragserrichtungskosten (Notar oder Anwalt)Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 43.6  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizB  
wärmebedar  
f:  
Faktor Ges 0.48  
amtenergie  
effizienz:  
Klasse A++  
Faktor Ges  
amtenergie  
effizienz:

Neu: 360 Grad Bilder auf [www.remax.at](http://www.remax.at) ICH BITTE UM VERSTÄNDNIS, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN. WIR ARBEITEN NUR MIT BESICHTIGUNGSBESTÄTIGUNG UND ZWEIFELSFREIER LEGITIMATION. Für weitere Informationen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung: Markus Schilcher unter +43 2772 21200 oder [m.schilcher@remax-park.at](mailto:m.schilcher@remax-park.at). RE/MAX Park, Stefan Kagerer e.U.