

**Nähe Neulengbach: Exklusiver Neubau im Grünen –  
Energieeffizientes Traumhaus mit Wärmepumpe, Terrasse  
& Doppelgarage! Jetzt besichtigen!**



Hausansicht Front/Garage

**Objektnummer: 3519\_331**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3062 Kirchstetten
<b>Baujahr:</b>	ca. 2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	179,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

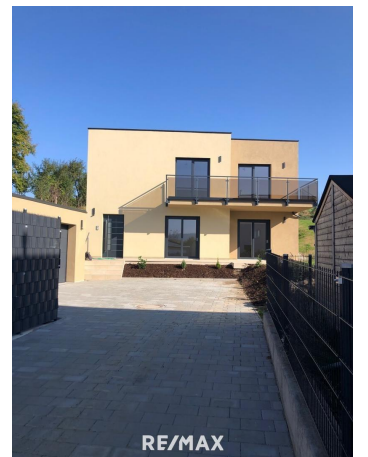
**Provisionsangabe:**

3.00 %

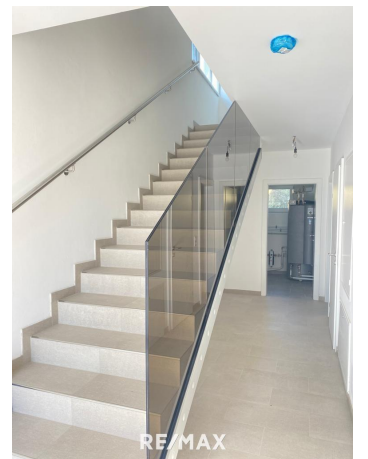
## Ihr Ansprechpartner



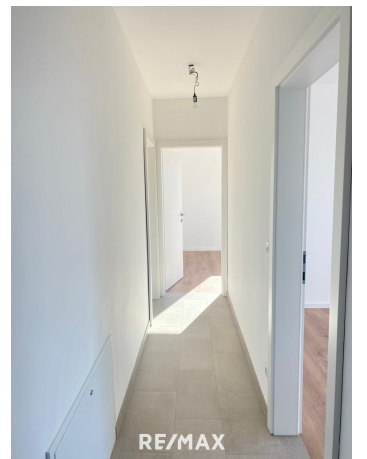
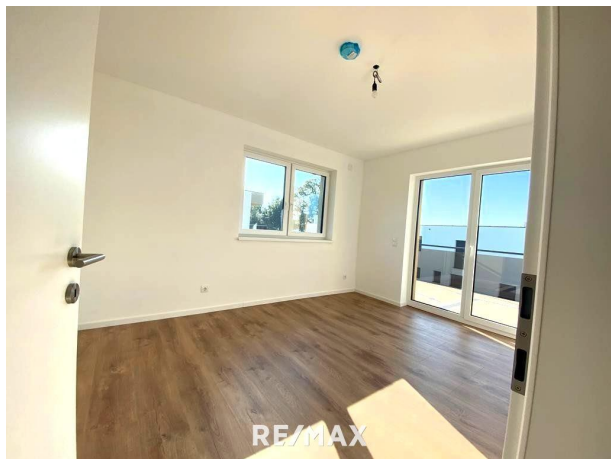
**Jan Bader**

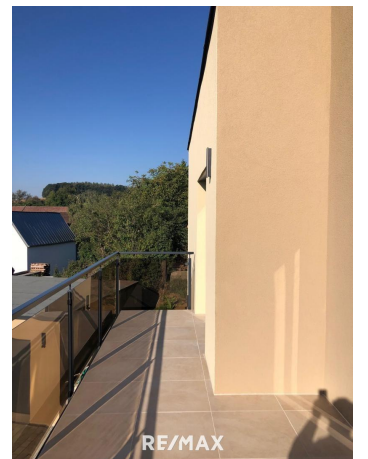








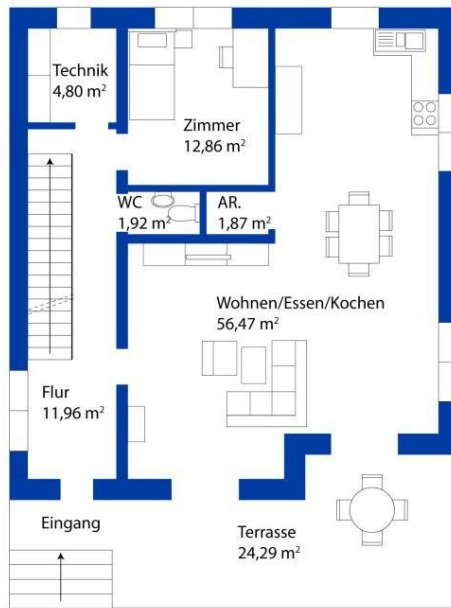




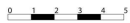
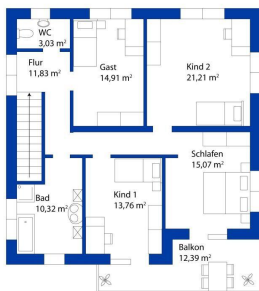








RE/MAX



RE/MAX



**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



## 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](mailto:office@remax-park.at)

**RE/MAX**

## Objektbeschreibung

**Modernes NEUBAU-EINFAMILIENHAUS im Grünen – schlüsselfertig mit Terrasse, Balkon und Doppelgarage - SOFORT EINZIEHEN ERSTBEZUG – Großzügiges Haus im Grünen in der Nähe von Neulengbach (ca. 6 km)** Willkommen in Ihrem Traumhaus im Grünen. Dieses großzügige Ziegelmassivhaus, Bj 2023, bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit in einer idyllischen Dorflage zu wohnen. Die Lage ist nicht nur von Natur umgeben, sondern auch äußerst günstig, da Neulengbach, Böheimkirchen, St. Pölten und sogar Wien (mit dem Pkw unter 30 Minuten) in kurzer Zeit erreichbar sind. Mit insgesamt 6 Zimmern bietet dieses Haus viel Platz für Ihre Familie und all Ihre Bedürfnisse. **Facts:** Wohnfläche: 179,08 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche: 954,00 m<sup>2</sup> (davon 577,00 m<sup>2</sup> Bauland und 377 m<sup>2</sup> Grünland) Balkon 1 x 12,39 m<sup>2</sup> Terrasse: 1 x 24,29 m<sup>2</sup> (südseitig) Zimmer: 6 Badezimmer: 1 WC: 2 Energiekennzahl: HWB 37,5 fGEE 0,63 Zustand: sehr gut **Zusätzliche Anschlusskosten: Stromanschluss € 2.614,32, Wasseranschluss ca.: € 2.500,00, Kanaleinmündungsabgabe ca. € 4.000,00. Servitut für die Zufahrt, mit Nutzungsberechtigung des westlichen Nachbargrundstücks. Highlights des Hauses:**

- Baujahr: 2023 mit modernster Ausstattung
- Poro-therm-Ziegelhaus 25 mit 20 cm Vollwärmeschutz
- Heizung: Luft-/Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser, Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Hochwertige PVC-Alu Fenster mit 3fach-Verglasung
- Edles Glas-Stiegengeländer
- Doppelgarage mit elektr. Garagentor und Funksender
- Große Terrasse und Balkon für Outdoor-Genuss
- Leerverrohrung für eine Photovoltaik-Anlage ist vorhanden.
- Elektrische Raffstores und Rollos mit integrierten Insektenschutzgitter
- Fußbodenbeläge: Fliesen und hochwertiges Laminat
- Verfügbar: sofort
- Immobilie liegt sehr zentral – Neulengbach ca. 6 km, Kirchstetten ca. 3 km, Böheimkirchen ca. 7 km, Wien – unter 30 Minuten Fahrzeit mit dem Pkw
- Für Pendler: Bahnhof Neulengbach (ca. 6 km entfernt) oder Bahnhof Kirchstetten (ca. 3 km entfernt)

**Versorgungsleitungen:** Das Haus verfügt über alle wichtigen Versorgungsleitungen, darunter Strom, Kanalisation, Ortswasser und Telekommunikation. Sie sind somit bestens an die moderne Infrastruktur angebunden. In allen Räumen befinden sich Rauchmelder. Glasfaserkabel ist vorhanden. **Starkstromanschluss ist im Haus vorhanden. Am Dach befindet sich eine Leerverrohrung bezüglich SAT-Schüssel. Glasfaseranschluss möglich. Garten:** Der südseitige, terrassenförmige Garten wurde sorgfältig geplant und ein Rasen wurde angelegt. Dieser bietet Ihnen viel Platz für Outdoor-Aktivitäten und Entspannung. Ein wunderschöner alter Nussbaum befindet sich am Ende des Grundstücks und lädt an heißen Tagen zum Verweilen ein. **Garage:** Eine Doppelgarage ist vorhanden, um Ihre Fahrzeuge sicher und geschützt unterzubringen.

>Energiekennzahl: Die Energiekennzahl des Hauses beträgt HWB 37,5/fGEE 0,63. Dies zeigt die Energieeffizienz des Gebäudes an und deutet auf niedrige Energiekosten hin.

**Kontaktieren Sie mich noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und mehr über diese einzigartige Immobilie zu erfahren.** Ich freue mich darauf, Sie bei der Erfüllung Ihrer Immobilienträume zu unterstützen! Gerne auch telefonisch oder per E-Mail.

**Kaufnebenkosten:** 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr 3,6 % Vermittlungshonorar (inkl. 20 % USt.) Vertragserrichtungskosten (Notar oder Anwalt) **Alle unsere Objekte finden Sie unter remax.at! Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?**

**Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren!** 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**

**Lage:** Die ruhige und sonnige Dorflage von Doppel (Kirchstetten) ist ein weiterer Pluspunkt dieses Anwesens. Die Umgebung ist geprägt von einer entspannten Atmosphäre und ermöglicht Ihnen ein ruhiges Wohnen inmitten der Natur. Kultur finden Sie in den umliegenden Städten Kirchstetten, Böheimkirchen und Neulengbach. In der Nähe finden Sie auch Sportvereine, Fitnessstudios und Möglichkeiten für diverse Sportarten wie Tennis, Fußball, Wandern und Schwimmen. Ausreichende Infrastruktur (Nahversorger, Geschäfte, Ärzte etc.) finden Sie ebenfalls in der Umgebung. Der Bahnhof Kirchstetten ist lediglich 3 km entfernt, was für Pendler eine praktische Anbindung bietet. In etwa 6 m Entfernung befindet sich Neulengbach, eine Stadt mit einer breiten Palette an Infrastruktureinrichtungen. In Neulengbach finden Sie unter anderem eine Mittelschule und ein BORG, was Bildungsmöglichkeiten für Ihre Kinder sicherstellt. Volksschulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls sehr nah. Dieses Haus ist perfekt für Käufer, die ein modernes und sofort bezugsfertiges Zuhause in ruhiger Naturlage bzw. gleichzeitig in zentraler Lage suchen.

Angaben  
gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
H3  
ei7  
z .  
w5  
ä k  
r

KB  
la  
s  
s  
e  
H  
ei  
z  
w  
ä  
r

F0  
a.  
kt6  
o3  
r  
G  
e  
s  
a

KA  
la+  
s  
s  
e  
F  
a  
kt  
o  
r  
G  
e  
s  
a