

**Viel Platz, viele Möglichkeiten – Traumhaus mit
Einliegerwohnung in Top-Lage**



Süd-Ost Ansicht

Objektnummer: 3519_336
Eine Immobilie von RE/MAX Park

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3202 Hofstetten
Baujahr:	ca. 1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	175,00 m ²
Nutzfläche:	104,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	104,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 158,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	339.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

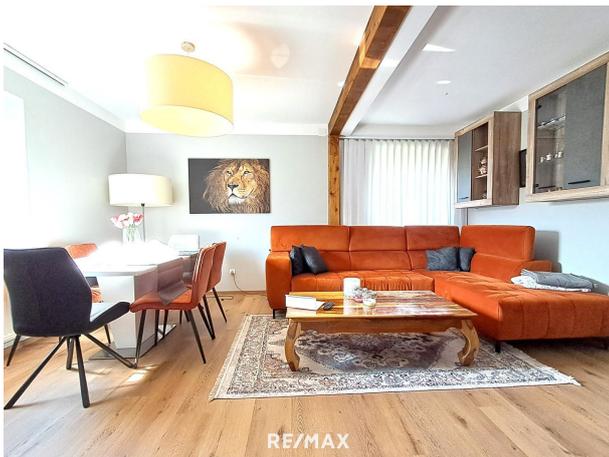


Markus Schilcher

RE/MAX Park
Tullner Straße 69







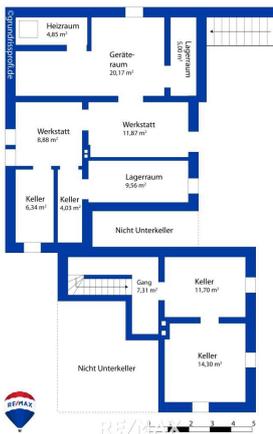












Ihre Traumimmobilie –
Wir finden die perfekte
Finanzierung für Sie!

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!

EQUALITY
&
RE/MAX
Park in Neulengbach

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!



RE/MAX
Park in Neulengbach

Kontaktieren Sie uns unter:

 02772 212 00

 office@remax-park.at

RE/MAX

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung: Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer idyllischen und familienfreundlichen Siedlung nahe dem Zentrum von Hofstetten-Grünau. Ursprünglich ca. 1955 erbaut, wurde das Haus laufend modernisiert und bietet mit einem Anbau aus dem Jahr 1975 eine großzügige Wohnfläche von insgesamt ca. 175 m². Das Anwesen besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, den gepflegten Zustand und das wunderschöne, ebene Grundstück mit ca. 931 m², das viel Platz für Ihre Familie und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. **Eckdaten:** Objekttyp: Einfamilienhaus mit Anbau Baujahr: ca. 1955 (Anbau ca. 1975) Wohnfläche: ca. 175 m² Grundstücksfläche: ca. 931 m² Zimmer: 4 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer, 2 Küchen, 2 Bäder, 3 WC, mehrere Abstellräume Heizung: Gasheizung **Modernisierungen Haupthaus ca. 2022** Neue Fenster mit Außenjalousien für optimalen Sonnenschutz 10 cm Wärmedämmung und eine moderne, energieeffiziente Fassade Erneuerte Böden für eine behagliche Wohnatmosphäre Teilweise neue Wasseranschlüsse und Stromleitungen **Modernisierung Anbau ca. 2022** 10 cm Wärmedämmung und eine moderne, energieeffiziente Fassade **Keller:** Beide Hausteile sind unterkellert und bieten viel Stauraum **Besonderheiten:** Der Anbau kann als eigenständige Wohneinheit oder als Erweiterung des Haupthauses genutzt werden **Raumaufteilung:** **Haupthaus: Erdgeschoss (ca. 52 m²):** Freundlicher Vorraum Dusche & WC Flur Gemütliche Küche mit Platz für eine Essecke Helles Wohnzimmer mit angenehmer Wohnatmosphäre Schlafzimmer mit Blick in den Garten **Obergeschoss (ca. 56 m²):** Zwei geräumige Schlafzimmer Ankleideraum Badezimmer Separates WC Zwei praktische Abstellräume Zugang zum Dachboden des Anbaus **Keller (ca. 33 m²):** Gang Zwei geräumige Kellerräume **Anbau (ca. 67 m², erbaut ca. 1975):** Heller Vorraum Abstellraum Separates WC Großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht Küche Badezimmer mit WC Gemütliches Schlafzimmer Terrasse **Keller (ca. 70 m²):** Insgesamt 6 Kellerräume **Außenbereich:** Das ca. 931 m² große Grundstück besticht durch seine ebene und sonnige Lage. Es bietet viel Platz für Gartenliebhaber, eine große Terrasse oder einen Spielbereich für Kinder. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien genießen. **Lage:** Dieses wunderschöne Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend von Hofstetten-Grünau. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Dank der guten Verkehrsanbindung gelangen Sie schnell in die umliegenden Städte. **Sonstiges:** Anschluss an Ortswasser und Kanal Viel Platz für eine große Familie oder Mehrgenerationenwohnen Der Anbau kann als eigenständige Wohneinheit genutzt oder mit dem Haupthaus verbunden werden Dieses charmante und vielfältig nutzbare Haus bietet eine einzigartige Gelegenheit für Familien, die ein geräumiges Zuhause mit vielen Möglichkeiten suchen. **Kaufpreis** Der Startpreis für dieses außergewöhnliche Angebot beträgt € 339.000. Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Aufgrund der Nachfrage kann es auch dazu kommen, dass der tatsächliche Kaufpreis über oder unter dem Angebotspreis liegt. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber, durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes. Die Immobilie wird mithilfe des Digitalen Angebotsverfahrens "DAVE" veräußert. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren. Dieses

Haus wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden! **Besichtigungsmöglichkeiten** am Freitag den 25.04.2025 von 13:00 bis 16:00 Uhr sowie Samstag den 26.04.2025 von 11:00 bis 16:00 Uhr. Buchen Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin online unter **www.remax.at/de/3519-336** oder auch gerne per E-Mail oder telefonisch. Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Da wir eine **Nachweispflicht** gegenüber dem Eigentümer haben, ersuchen wir Sie, bei Anfragen und Besichtigungswünschen, um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich: **Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer**
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!**

_____ Hinweis: Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen. **Lage & Infrastruktur**
Hofstetten-Grünau ist eine charmante Marktgemeinde im Bezirk Sankt Pölten-Land in Niederösterreich. Gelegen im malerischen Pielachtal, etwa 15 Kilometer südwestlich von St. Pölten, bietet die Gemeinde eine harmonische Verbindung aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit der Landeshauptstadt. Verkehrsanbindung: Hofstetten-Grünau liegt direkt an der Mariazellerbahn, was eine bequeme Anbindung an St. Pölten und die umliegenden Regionen ermöglicht. Die Nähe zur Landeshauptstadt und die gute Erreichbarkeit machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und Familien. Für unsere Kleinen stehen verschiedene Bildungseinrichtungen und Betreuungsmöglichkeiten zu Verfügung (NÖ Landeskindergarten, Volksschule, Mittelschule, sowie eine Tagesbetreuungseinrichtung).Angaben gemäß gesetzlicher Erfordernisse: 1 5 8 . 9 k

a.
k7
t7
o
r

Neu: 360 Grad Bilder auf www.remax.at ICH BITTE UM VERSTÄNDNIS, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT 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. RE/MAX Park, Stefan Kagerer e.U.