

## Am „Tor zum Pielachtal“ - Ihr Bungalow in grüner Umgebung



Bild1

**Objektnummer: O2100164818**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3205 Weinburg
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Wohnfläche:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 149,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	323.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

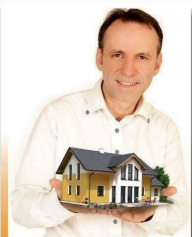
3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Hehal**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

**Werter Kunde!**

Ich bin seit über 20 Jahren in der Immobilienbranche tätig und gebe seit dem Jahr 2010 als Immobilienmakler im Rahmen des Immo-Express-Netzwerkes für meine Kunden und gerne auch für Sie mein Bestes.

Ich kann Ihnen möglicherweise nicht bei allen großen Fragen des Lebens weiterhelfen. Für alle Fragen rund um Ihre Immobilie aber bestimmt.

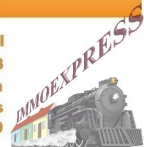
Neben der optimalen Betreuung bei An- und Verkauf, Vermietung, Bewertung und Finanzierung berate ich Sie gerne auch in allen rechtlichen oder steuerlichen Angelegenheiten und zu vielen weiteren Themen.

Sie haben noch Fragen? Dann nehmen Sie Kontakt zu mir auf! Ich lade Sie gerne zu einem persönlichen Gespräch mit mir ein.

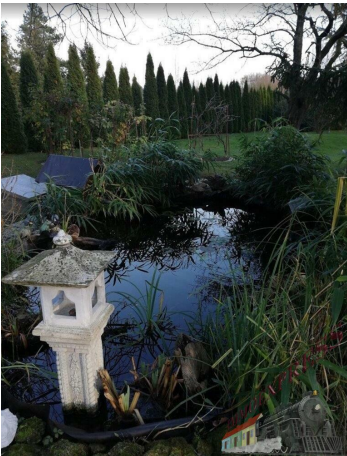
Ich würde mich freuen Sie als „Kunde“ begrüßen und als „Freund“ verabschieden zu dürfen.

Ihr Peter Hehal

- Profitieren auch Sie**
- \* von meiner Erfahrung
  - \* von meinem Kundenstamm
  - \* 250 Objekte bestens vermietet
  - \* 150 Objekte erfolgreich verkauft
- Ing. Peter Hehal**  
**Wiener Straße 148**  
**A-3100 St. Pölten**  
**p.hehal@immo.express**  
**0660 777 222 0**





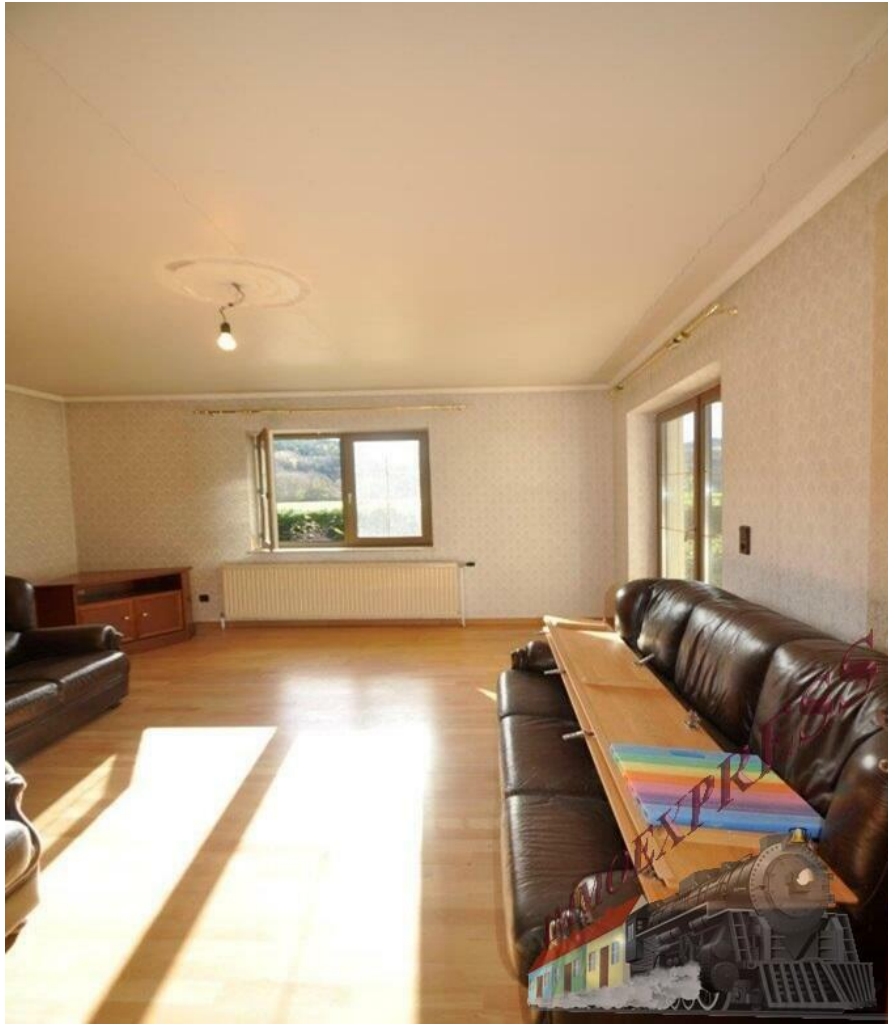






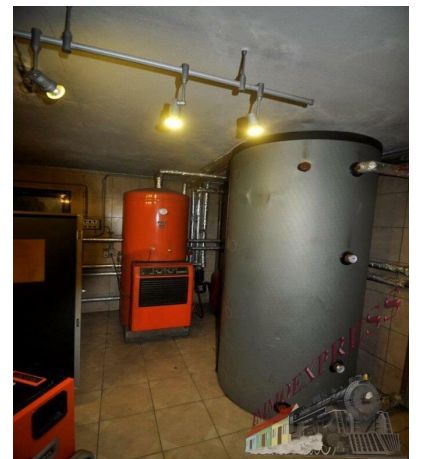
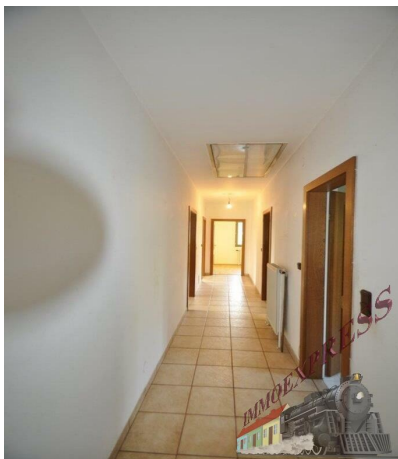
















## Objektbeschreibung

### Am „Tor zum Pielachtal“ - Ihr Bungalow in grüner Umgebung

**Dieses in malerischer Umgebung gelegene Einfamilienhaus** besticht neben der einzigartigen Lage auch durch die großzügig angelegte Gartenlandschaft mit zahlreichen Ziersträuchern, Bäumen, Terrasse und Biotop.

**Das Baumeister-Haus** wurde in den 80er Jahren in bewährter Massivbauweise überaus großzügig errichtet. Auf einer Wohnfläche von 126 Quadratmetern befinden sich - neben drei möglichen Schlafzimmern - das Wohnzimmer, die Küche, das Esszimmer, die Sanitärräume, Vorzimmer und Abstellraum.

**Zusätzlich sind im Kellergeschoss** mehrere Hobbyräume und zwei **große Garagen** vorhanden.

**Zu erwähnen ist auch das Dachgeschoss**, das weiteren Stauraum bietet und bei Bedarf zu zusätzlichem Wohnraum ausgebaut werden kann.

„**Wohnen, Wohlfühlen, Wirtschaften**“ so lautet das Motto der **Mariazellerbahn-Gemeinde Weinburg**. Als Tor zum Alpenvorland liegt der Ort als kleine aber innovative Gemeinde im nördlichen Pielachtal.

**Weinburg refundiert seinen Studierenden als einzige Gemeinde des Landes die Studiengebühren**. Auch der soziale Wohnbau liegt Weinburg sehr am Herzen. Ob für Wohnungsbau, Hausbau oder **Haussanierung**, die Gemeinde versucht hier durch **soziale Förderungen** zu unterstützen.

**Die Nähe zur Landeshauptstadt** gepaart mit der Lage im Dirndltal macht Weinburg auch für Urlaubsgäste interessant.

\* **Ausflugstipps:** Kletter- u. Therapiezentrum Weinburg, TEH- Kräuterschaugarten, Naturerlebnisweg, Freizeitanlage

\* **Tourentipps:** Pielachtalradweg, Pielachtaler Pilgerweg

\* **Zudem gibt auch es mehrere Möglichkeiten**, den Reitsport aber auch die Jagd auszuüben.

**Mit Bus und Bahn:** Weinburg liegt an der Nostalgiebahnstrecke Mariazellerbahn. Entspannten Sonntagsausflügen mit der historischen „Nostalgie-Dampflok“ oder der modernen „Himmelstreppe“ steht jedenfalls nichts im Wege. Zudem gibt es eine **stündliche Busverbindung**, die in 37 Minuten zum Hauptbahnhof St. Pölten führt.

**Mit dem Auto:** Über die B39 erreichen Sie die Landeshauptstadt **St. Pölten (Stadtgrenze)** in **ca. zehn Minuten**.

Die Stadtgrenze der **Bundeshauptstadt Wien** ist in **ca. 40 Minuten** Fahrzeit erreichbar.

**Für weitere Fragen** zu diesem schönen Einfamilienhaus stehe ich Ihnen gerne auch telefonisch **unter 0660 777 222 0** zur Verfügung.

Ihr Peter Hehal

**Infos zum Haus:**

**Wohnfläche:** 129 m<sup>2</sup>

**Keller:** 133 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1985

**Heizung:** feste Brennstoffe (Biomasse)

**Raumprogramm:**

Wohnzimmer, 3 mögliche Schlafzimmer, Esszimmer, Küche, Gang, Badezimmer, separates WC, Vorraum und Abstellraum, südseitige Terrasse im Keller einige Hobbyräume, Heizraum, Speicher und **2 große Garagen (!)**

**Extras:**

2 Garagen zu je 25 m<sup>2</sup> (im Kellergeschoss integriert)

Gartenterrasse

Biotop

**Grundstück:**

**Fläche:** 1803 m<sup>2</sup>

**Widmung:** Bauland Wohngebiet

**Bebauungsdichte:** 40%

**Bebauungsweise:** offen

**Bauklasse:** I,II

**Grüngürtel zur B39**

**Kaufpreis:** € 323.000,- lastenfrei

**Provision:** 3% zzgl. 20% MwSt.

**Nebenkosten:** 1,1% Eintragungsgebühr \*), 3,5% GrErwSt. sowie Kosten für Ihren Notar  
\*) entfällt bei Eigennutzung

**Kontaktinfo:**

Ing. Peter Hehal

0660 777 222 0

Wiener Straße 148

3100 St. Pölten

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.



Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.