

## **Moderner Wohnhausneubau in Aussichtslage in St. Leonhard am Forst (Bez. Melk)**



Elakfoto-105

**Objektnummer: 3177\_233**

**Eine Immobilie von Richard Wagner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3243 St. Leonhard am Forst
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	147,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,47

## Ihr Ansprechpartner

### Richard Wagner

Richard Wagner Immobilien GmbH  
Ramsau  
3314 Strengberg

T +43/7432/23988 23988  
H +43  
F +43 7432 23989

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























## Objektbeschreibung

Moderner Wohnhausneubau in Aussichtslage in St. Leonhard am Forst (Bez. Melk) PLZ:3243  
ORT: St. Leonhard am Forst (Bez. Melk) OBJEKT-NR: 24/06 Hauptdaten: Objekt: Moderner Wohnhausneubau (Niedrigenergiehaus) in in Aussichtslage fast im Grünen Ort: St. Leonhard am Forst (Bez. Melk) Grundfläche: 1.287 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 147 m<sup>2</sup> Doppelgarage: 44 m<sup>2</sup> mit großem Sektionaltor, zuzüglich 16 m<sup>2</sup> eigenem Abstellraum Pool: 3,5 x 7 m mit Alu Schiebekuppel-Abdeckung und Poolbeleuchtung eigenes Badehaus mit Pooltechnik: 17 m<sup>2</sup> mit Zugang von der Terrasse Überdachte Süd Terrasse: ca. 36 m<sup>2</sup> mit Zugang vom Wohnbereich; Feinsteinzeugpflasterung Pool Terrasse: ca. 36 m<sup>2</sup> mit Feinsteinzeugpflasterung Frühstücksterrasse: ca. 25 m<sup>2</sup> auf der Ostseite, teilweise überdacht; Feinsteinzeugpflasterung Parkplätze: 3 PKW's am Haus- und Garagenvorplatz Garten: großer sonniger Garten mit Betonwand Umrandung- Einfriedung Möbel / Inventar: Kücheneinrichtung mit Elektrogeräte, Tischgarnitur, Raumteiler (Küche/Wohnzimmer), Couch und 2 Fernseher; Badezimmersausstattung; sonst keine Möbel und kein Inventar; (Das Bücherregal ist nicht im Kaufpreis enthalten) Übergabetermin: Sofort nach Kaufvertrag und Bezahlung Heizwärmebedarf: 46,5 kWh/m<sup>2</sup>a Gesamteffizienzfaktor: f GEE, SK 0,47 Beschreibung: Das Besondere an diesem modernen Wohnhausneubau ist die großartige Wohn- und Aussichtslage am Ortsrand fast im Grünen. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit der südseitigen großen Poolterrasse spricht für sich. Für alle die ein besonderes Zuhause im Nahbereich von Melk am Lande suchen, ist diese Neubauliegenschaft sehr interessant. Lage: Hervorragende Wohnlage am Ortsrand fast im Grünen mit weiter Aussicht, die Zufahrtsstraße endet beim Haus (Sackgasse) Entfernungen: 14 km Melk 19 km Ybbs an der Donau 36 km St. Pölten 45 km Amstetten Außenanlagen: Poolanlage mit großer Terrasse; Betonrand - Einfriedung; Hochbeetplätze vorbereitet; Parkplätze am Hausvorplatz; Aufschließung: Ortswasseranschluss; Kanalanschluss; Stromanschluss; SAT-TV; Glasfasserleitung an der Grundgrenze Widmung: Baulandwohngebiet Ansprechpartner: Richard Wagner Handy: 0699/10424210 Tel: 07432/23988 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed46.7  
arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwä B  
rmebedarf:  
Faktor Gesamt0.47  
energieeffizien  
z:  
Klasse Faktor A++  
Gesamtenergi  
eeffizienz: