

**Top Angebot - 3-Zimmer-Wohnung mit Garage in ruhiger
Umgebung**



Loggia Ausblick

Objektnummer: 3519_314
Eine Immobilie von RE/MAX Park

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3202 Hofstetten
Baujahr:	ca. 1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,24 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	80,00 m ²
Keller:	5,81 m ²
Heizwärmebedarf:	D 118,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	129.500,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

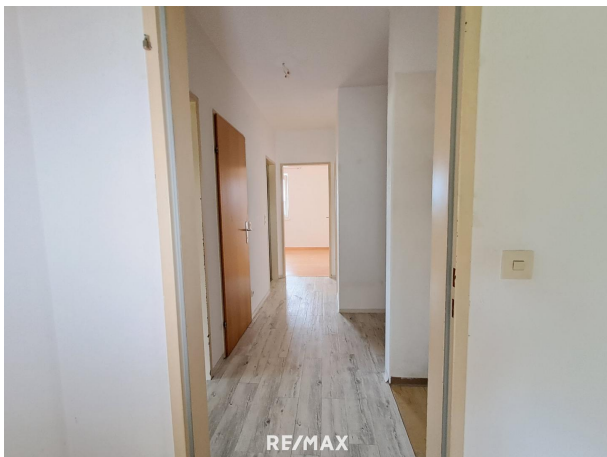


Markus Schilcher

RE/MAX Park
Tullner Straße 69
3040 Neulengbach

H
G
V











Grundriss – Plan

Folgt in Kürze

RE/MAX

**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

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung liegt in einer ruhigen Siedlungsgasse am westlichen Rand der idyllischen Gemeinde Hofstetten-Grünau. Die Wohnung bietet auf ca. 64,24 m² Wohnfläche ein angenehmes Raumgefühl und ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Wohnung ist leicht renovierungsbedürftig, bietet aber durch die Raumaufteilung und die vorhandenen Möglichkeiten, wie einen Kaminanschluss im Wohnzimmer, großes Potenzial zur individuellen Gestaltung. Das Herzstück der Wohnung bildet die offene Wohnküche mit integriertem Wohn- und Essbereich. Die Loggia lädt zum Entspannen ein und bietet einen schönen Blick auf den gemeinschaftlich nutzbaren Garten, der sich in westlicher Richtung erstreckt – perfekt, um die Abendsonne zu genießen.

Ausstattung & Raumaufteilung • Wohnfläche: ca. 64,24 m² • Zimmer: 2 Schlafzimmer, Wohnküche mit Essbereich • Badezimmer: 1 Badezimmer • WC: separat • Absstellraum: • Loggia: ca. 5,10 m² mit Blick in den Garten (Westlage) • Heizung: Elektroheizkörper, Kaminanschluss im Wohnzimmer • Garage: 1 Garage mit elektrischem Tor • Kellerabteil: • Gartenanteil zur Eigennutzung: • Parkplätze: zusätzliche KFZ-Stellplätze vor der Anlage

Gebäudedetails • Baujahr: ca. 1980 • Etage: 1. Obergeschoss (kein Lift) • Wohnungsanzahl:

Die Anlage besteht aus nur 4 Wohneinheiten, was für eine ruhige und familiäre Atmosphäre sorgt.

Lage Die Wohnung befindet sich am ruhigen westlichen Rand der Gemeinde Hofstetten-Grünau, eingebettet in eine malerische Siedlung. Die Nähe zur Landeshauptstadt St. Pölten, die in wenigen Autominuten zu erreichen ist, macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur sowie eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Besonderheiten • Ruhige Lage in einer kleinen Wohnanlage mit nur 4 Parteien • Großzügige Loggia mit westseitigem Blick in den

Gemeinschaftsgarten • Kaminanschluss im Wohnzimmer für gemütliche Abende • Eine

Garage sowie zahlreiche Parkmöglichkeiten vor der Anlage • Renovierungsbedürftig, ideal zur Verwirklichung eigener Wohnträume

Kaufpreis Der Startpreis für diese Wohnung beträgt € 129.500. Es handelt sich hier 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. **Verfügbarkeit** Die Wohnung ist sofort verfügbar und eignet sich perfekt für Käufer,

die Wert auf eine ruhige Lage und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen. Wenn Sie

mehr über dieses einzigartige Angebot erfahren möchten, dann bitte **kontaktieren Sie mich**

und vereinbaren Sie Ihren persönlichen, individuellen Besichtigungstermin. 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! Infrastruktur Hofstetten-Grünau, eine Gemeinde im Bezirk

St. Pölten-Land in Niederösterreich, bietet eine reizvolle Kombination aus ländlichem Charme

und der Nähe zur Landeshauptstadt St. Pölten. Die Gemeinde ist gut an die Landeshauptstadt

St. Pölten angebunden. Die kurze Fahrzeit (ca. 15-20 Minuten) ermöglicht den Bewohnern, alle Vorteile einer Stadt zu genießen – von Shoppingmöglichkeiten über Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen bis hin zu kulturellen Angeboten. Hofstetten-Grünau liegt an der Mariazellerbahn, die eine direkte Verbindung nach St. Pölten bietet. In Hofstetten-Grünau gibt es eine Volksschule und Kindergärten, was es Familien leicht macht, ihre Kinder wohnortnah betreuen und unterrichten zu lassen. Weiterführende Schulen und Berufsausbildungsstätten finden sich in der Nähe, insbesondere in St. Pölten. Die Umgebung bietet zahlreiche Erholungsmöglichkeiten. Neben Rad- und Wanderwegen gibt es in der Nähe auch Freizeitmöglichkeiten wie das Pielachtalbad, Sportanlagen sowie Vereine für diverse Sportarten (z.B. Fußball, Tennis). Besonders beliebt ist der Naturpark Ötscher-Tormauer, der unweit von Hofstetten-Grünau liegt und spektakuläre Naturerlebnisse bietet. **Fazit:** Das Leben in Hofstetten-Grünau bietet eine ideale Balance aus Natur, Ruhe und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Besonders für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber stellt die Gemeinde einen attraktiven Lebensort dar. Die freundliche und sichere Umgebung, gepaart mit bezahlbarem Wohnraum und guter Anbindung, macht Hofstetten-Grünau zu einer lebenswerten Wahl im Herzen von Niederösterreich.

Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:
Heizwärm 118.0

bedarf: kWh/(m²a)

Klasse He D

izwärmeb

edarf:

Faktor Ge 1.85

samtenerg

ieeffizienz:

Klasse D

Faktor Ge

samtenerg

ieeffizienz:

Neu: 360 Grad Bilder auf www.remax.at ICH BITTE UM VERSTÄNDNIS, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT 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.