

**"Niedrigenergiehaus in Topqualität vom Baumeister -
PROVISIONSFREI für den Käufer"**



Bild Straßenseite, Symbolfoto

Objektnummer: 1626_25926

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3131 Walpersdorf
Baujahr:	ca. 2025
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	5
WC:	2
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	529.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Oliver Graf

RE/MAX Elite
Operngasse 26
1040 Wien

H +43 660 66 84 706
F +43 1 208 31 44

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



Erdgeschoss

Räumlichkeiten im EG:

Vorzimmer, Schleuse, Bad-WC,
Wohnküche, Gästezimmer/Homeoffice,
Garage

Wohnfläche EG: 60 m²

WNF gesamt: 120 m²

Garage/Lager: 90 m²



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

maßstablos

Obergeschoss

Räumlichkeiten im OG:

Vorraum, Bad, WC, 2x Zimmer,
Schlafzimmer mit Schrankraum

Wohnfläche OG: 60 m²



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

maßstablos

Kellergeschoss

Räumlichkeiten im KG:

Lager, Hauptabtritt, Vorraum, Zimmer, befestigte Fläche

Fläche KG: 62 m²



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

maßstablos

ÜBERSICHT

Pastelligasse
3131 Walpersdorf

Gst. 447/8: 336,00 m²

Städte im Umkreis

Herzogenburg	4 Minuten
Traismauer	9 Minuten
St. Pölten	14 Minuten
Krems an der Donau	18 Minuten
Tulln an der Donau	20 Minuten
Wien	60 Minuten

Infrastruktur in der Nähe

- Supermärkte
- Ärzte
- Schulen
- Kindergärten
- öffentliche V...
- Kultur



RE/MAX
Donau-City-Immobilien



Objektbeschreibung

Niedrigenergie-Baumeisterhaus mit Keller und Garage bei Herzogenburg! Und das provisionsfrei für den Käufer! In der stark aufstrebenden Gemeinde Walpersdorf (Gemeinde Inzersdorf/Getzersdorf), nur ca. 4 Minuten von Herzogenburg und nur knapp 15km vom St. Pöltner Hauptbahnhof entfernt, entsteht derzeit eine Niedrigenergie-Reihenhausanlage mit insgesamt 5 hochwertigen Reihenhäusern, von denen 2 bereits vergeben sind. Die Reihenhäuser verfügen über 336-350 m² Grund, ca. 120 m² Wohnfläche mit 5 Zimmer, 1 Schrankraum, 2 Bäder, 2 WC, 1 großzügige Garage/Lagerraum mit ca. 90 m², 1 zusätzlichen Abstellplatz und sind unterkellert. Die Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpe mit Fußbodenheizung bzw. Fußbodenkühlung für den Sommer. Die Häuser werden schlüsselfertig übergeben, die Fertigstellung ist für den Sommer 2025 geplant, derzeit ist eine Mitbestimmung bei der Ausstattung noch möglich, ebenso eine belagsfertige Variante, falls Sie selbst Hand anlegen möchten. Die durchdachte Planung sowie die übermäßig hohe Raumhöhe des ca. 65 m² großen Kellers von ca. 250cm ermöglicht auch größeren Familien, Wohnen und Hobbys unter einen Hut bzw. unter ein Dach zu bekommen. Sowohl Gartenbegrenzungen und Zäune sind im Preis inkludiert, auch kleinere Änderungen oder zusätzliche Arbeiten können derzeit noch bekanntgegeben werden. Die Infrastruktur kann als gut bezeichnet werden, im benachbarten Herzogenburg befinden sich 2 Volksschulen, 2 Musikschulen, 4 Kindergärten, eine NMS, eine Polytechnische Schule, eine Sonderschule sowie eine Volkshochschule. Zahlreiche Arztordinationen sorgen für Ihre Gesundheit, auch ein Tierarzt ist dort ansässig, unzählige Vereine lassen keine Langeweile aufkommen. Das Freizeitzentrum Herzogenburg bietet einen Aquapark, Tennisplätze, Minigolf, einen Fußball- und einen Volleyballplatz, eine Kegelbahn, Badminton, Basketballplätze sowie eine Saunaanlage. Im Winter sorgt (witterungsbedingt) ein Kunsteislaufplatz für Freizeitvergnügen. Auch in der ca. 2 Minuten entfernten zweiten Nachbargemeinde, Inzersdorf-Getzersdorf, befinden sich Kindergärten und Volksschule. Von Herzogenburg gibt es gute Zugverbindungen nach St. Pölten, Krems oder Tulln bis nach Wien. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär
mebedah/(m²a)

rf:

Klasse B

Heizwär

mebeda

rf:

Faktor 0.62

Gesamt

energie

effizienz

:

Klasse A+

Faktor

Gesamt
energie
effizienz
: