Wohlfühloase für Junge und Junggebliebene - provisionfrei!

Hausansicht

Objektnummer: 1735

Eine Immobilie von Dream Real Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3151 St. Georgen am Steinfelde
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,18 m²
Nutzfläche:	97,00 m²
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	263.000,00 €

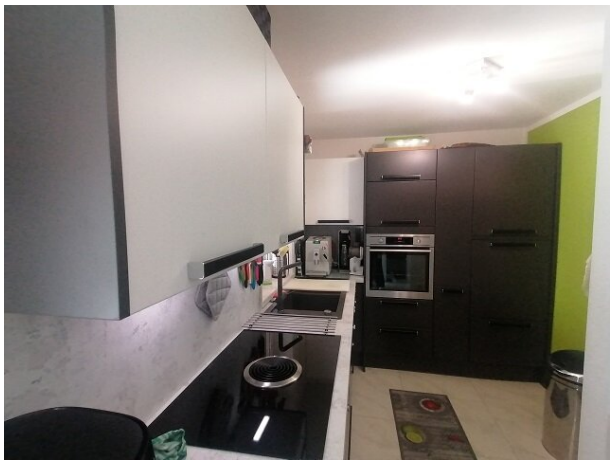
Ihr Ansprechpartner

Mag. Dirjana Reißner

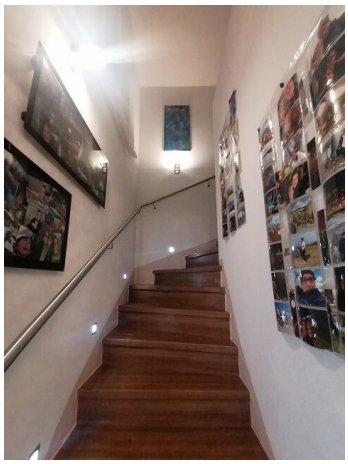
Dream Real Immobilien GmbH & Co KG
Doktor-Karl-Schrattbauer-Weg
3433 Königstetten

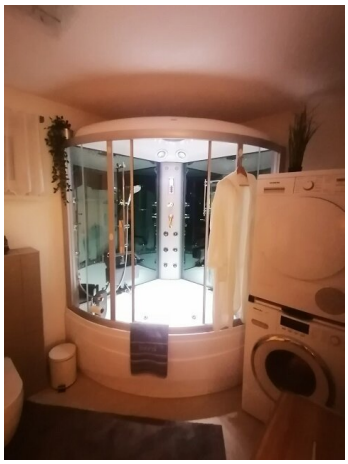
H +43 676 325 8013
F +43 2273 56 176

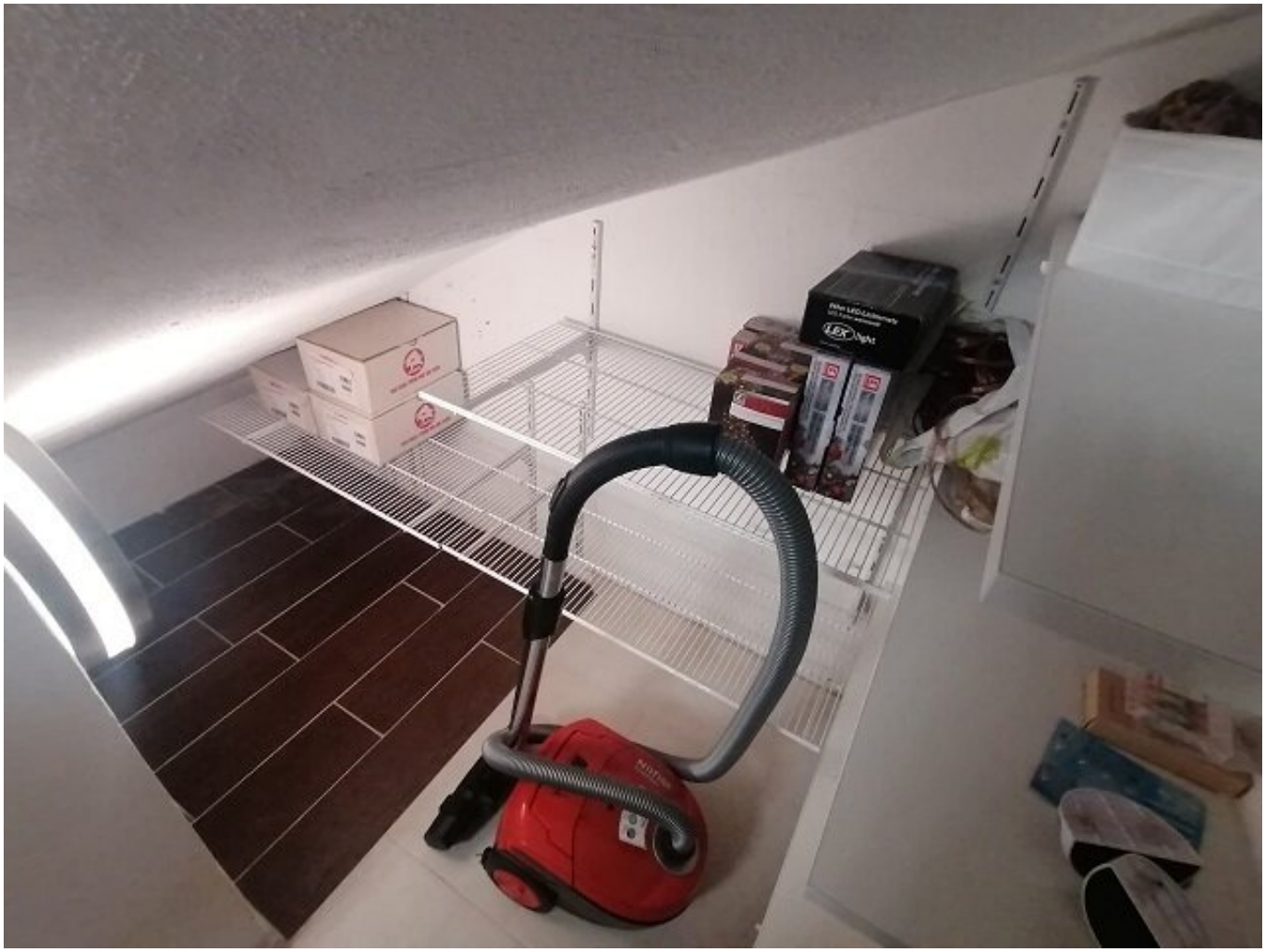
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

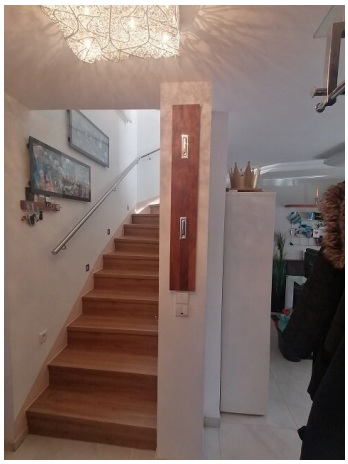


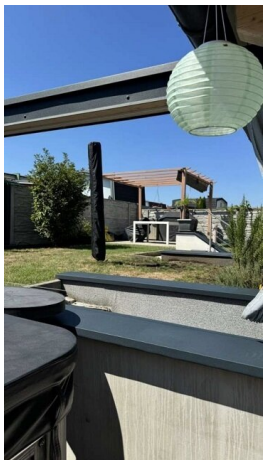
LISTERINE







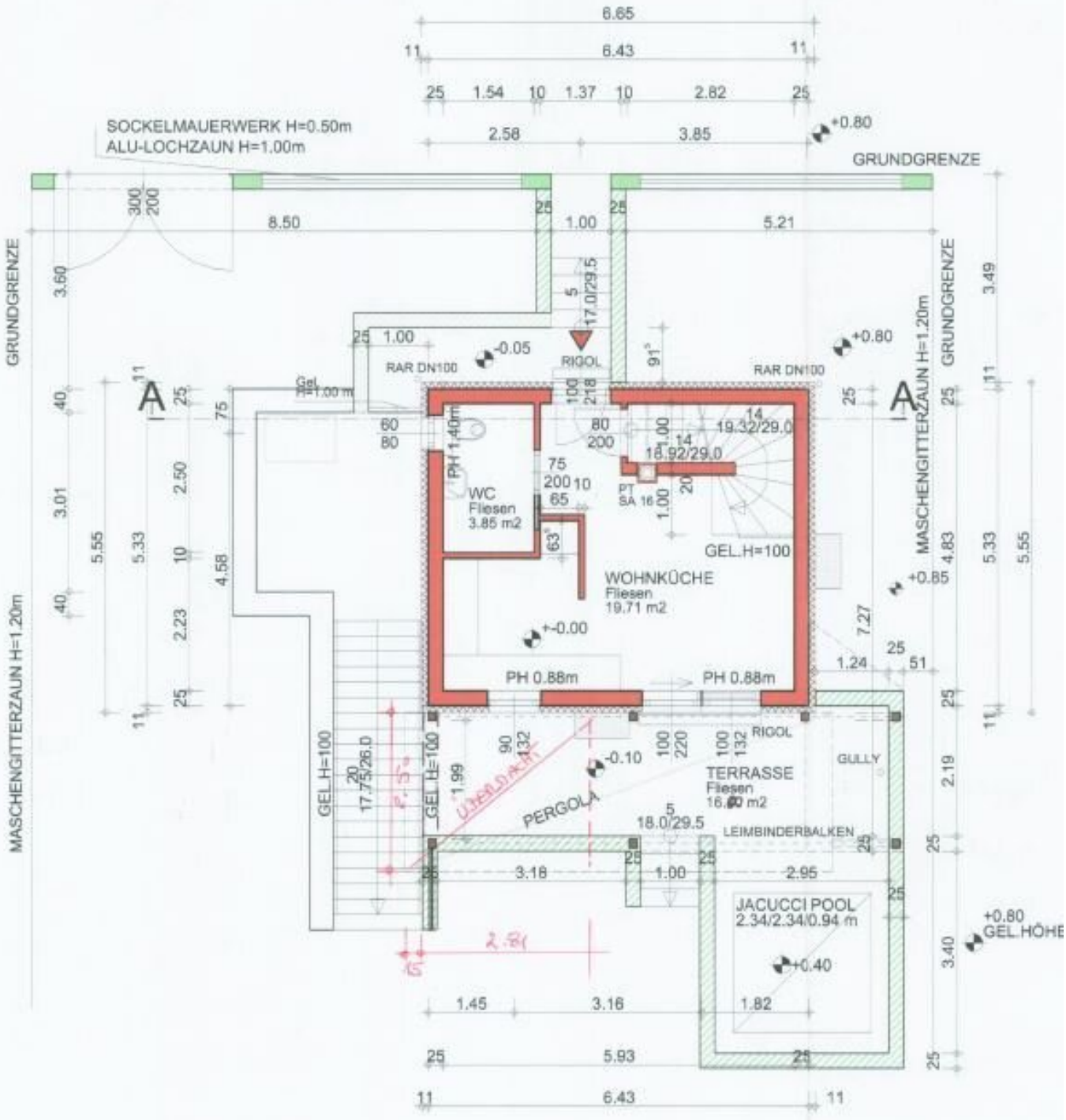




ERDGESCHOSS

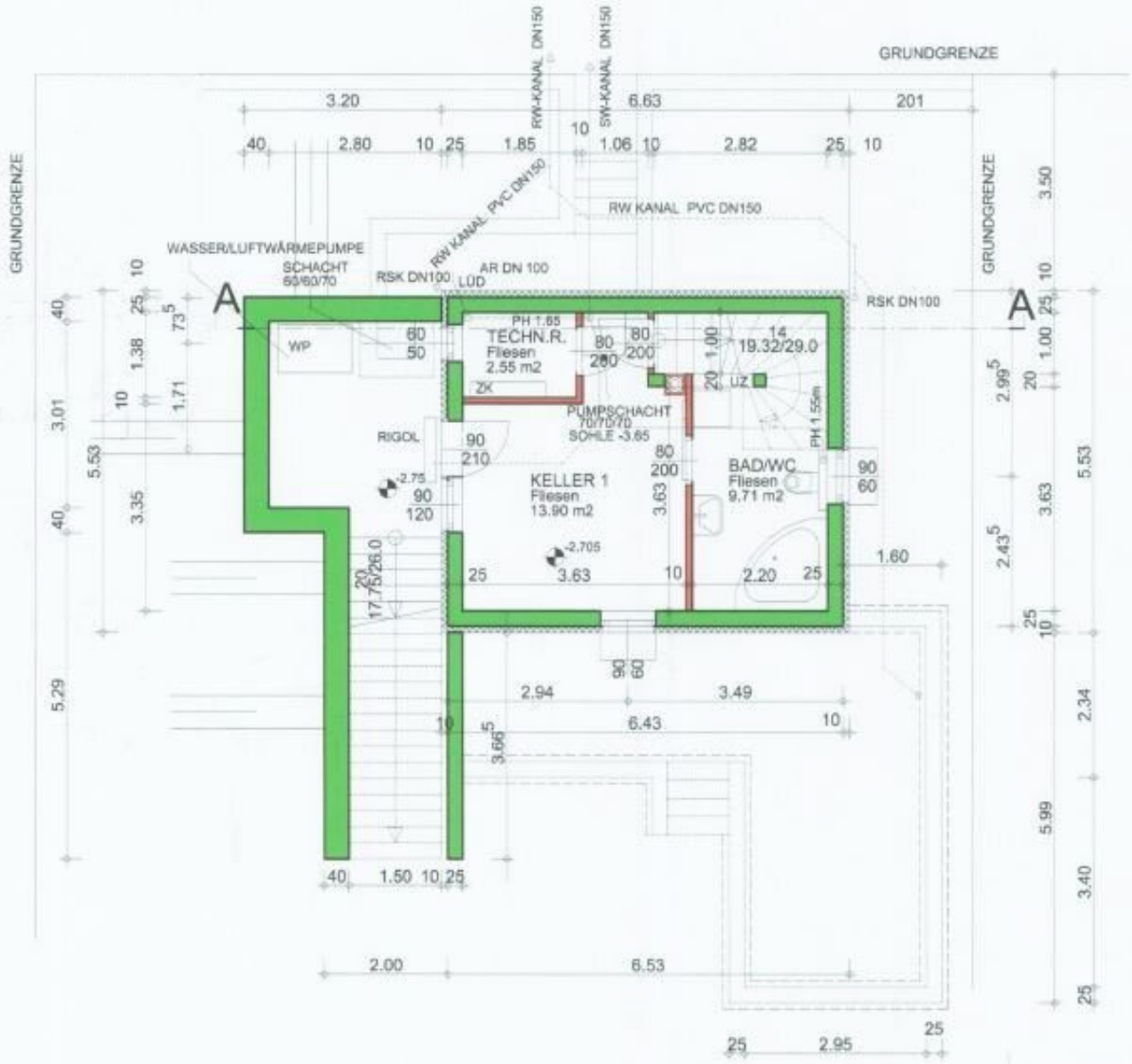
WOHNNUTZFLÄCHE: 23,56m²

BEBAUTE FLÄCHE: 36.90 m²



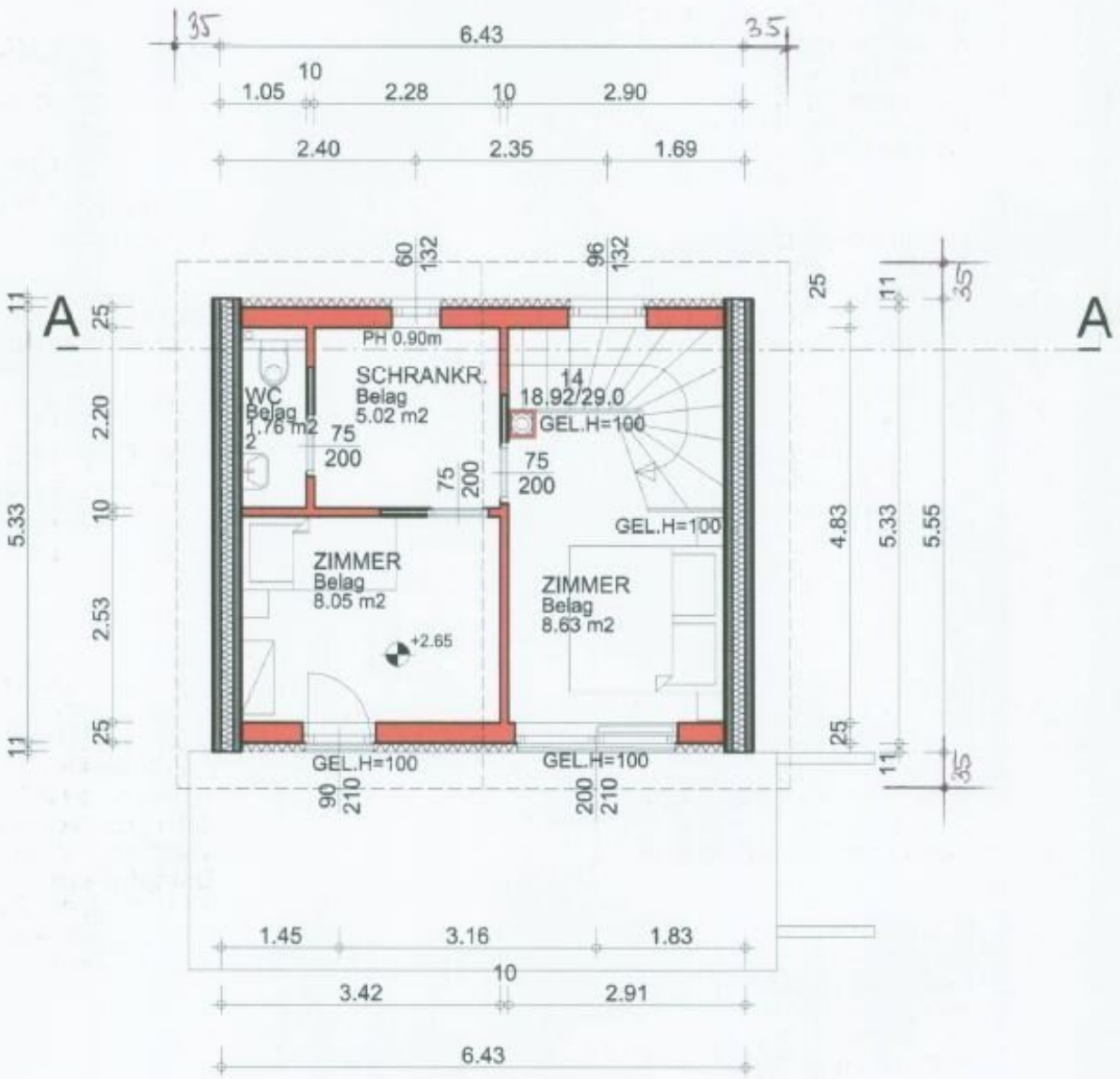
KELLERGESCHOSS

NUTZFLÄCHE: 26.16 m²

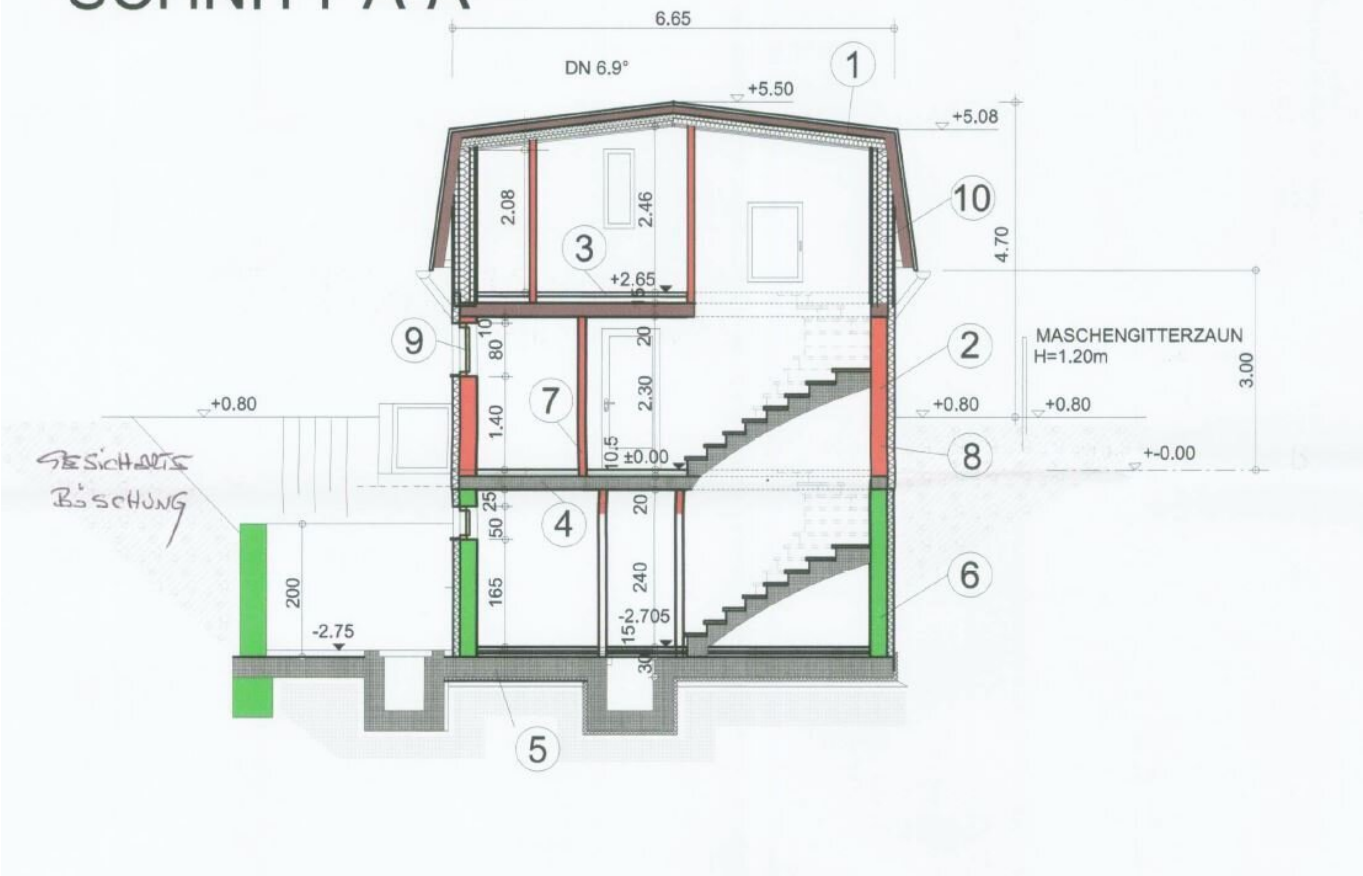


DACHGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE: 23,46m²



SCHNITT A-A


6.65
DN 6.9°
+5.50
+5.08
1
10
2.08
2.46
3
+2.65
4.70
9
10
80
20
2
MASCHENGITTERZAUN
H=1.20m
3.00
+0.80
7
2.30
1.40
+0.80
+0.80
10.5
±0.00
8
+-0.00
GESICHERTE BÖSCHUNG
25
50
4
20
6
200
165
240
-2.75
15
-2.705
30
5

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses entzückende Einfamilienhaus auf einer 289 m² großen Pachtparzelle des Kleingartenvereins in St. Georgen am Steinfelde, einer KG der Stadt St. Pölten.

Als Haupt- oder Nebenwohnsitz eignet es sich hervorragend für Pärchen bzw. Familien mit einem Teenager, der gerne seinen eigenen Bereich haben möchte.

Beim Betreten der Parzelle erfolgt das erste "Wow" und das Staunen nimmt kein Ende: Ein Highlight nach dem anderen!

Ein Platzwunder ist dieses in Ziegelmassivbauweise erbaute Schmuckstück. In edlen Tönen gehalten, wurde es bis aufs kleinste Detail durchdacht: jeder Zentimeter ist ausgenutzt und hat seine Funktion.

Empfangen wird man im EG von viel Licht und einer kleinen, aber ausgetüftelten Garderobe. Von hier aus gelangt man ins OG, ins EG-Bad und in den Wohn-Essbereich, an den die offene, moderne DAN-Küche, u.a. mit BORA-Induktionsherd, Backrohr, Geschirrspüler, großem Kühlschrank usw. ausgestattet, angeschlossen ist. Der Wohnbereich führt auf die ca. 16 m² große, überdachte Terrasse und in den Garten.

Im Wohnkeller haben Platz gefunden ein gemütliches, kuscheliges Schlafzimmer, ein Traumbad mit Dusche, Dampfsauna- und Whirlpool, Waschmaschine und Trockner von Miele, Toilette, Waschbecken, die Haustechnik , sowie eine Veranda mit el. Fußbodenheizung von der aus man in den Garten gelangt.

Das Obergeschoss besteht aus 2 Zimmern, von denen eines über ein Wasserbettanschluss verfügt, einer Garderobe sowie einem Bad mit Regendusche, Waschbecken und Toilette.

Weitere Highlights: 3fach verglaste Isolierverglasung, Fenster und Türen mit Fliegengitter, Rollläden mit Funk, Vollwärmeschutz, Luftwärmepumpe, 220 l Warmwasserspeicher, Terrasse mit Fußbodenheizung, Platz für eine Außendusche, Jacuzzi für Therapiezwecke für 6 Personen mit Radio, Lautsprechern und Sichtschutz, EDV Netzwerk im ganzen Haus, Holzinnentüren, Sicherheitseingangstür, beleuchtete Stiegenauf-und abgänge, Fußbodenheizung in jedem Stockwerk, überdachter Platz für Fahrräder und Gartengeräte, Hängematte, Pavillon zum Chillen und Grillen im Grünen, beleuchtete Aussenwege und vieles mehr...

Die Liegenschaft ist mit Wasser, Kanal und Strom an das öffentliche Netz angeschlossen. Durch die hochwertige Ausführung sind die monatlichen bzw. jährlichen Erhaltungskosten niedrig. Die Jahrespacht an den KGV beträgt für das Jahr 2025 € 990,00.

Obwohl in ruhiger, grüner Lage gelegen ist die Infrastruktur sehr gut: Bahnhof, Nahversorger, Volks-und Hauptschule, Apotheke, Ärzte usw. sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit dem Auto ist man in 7 Minuten auf der Westautobahn (Auffahrt St. Pölten Süd).

Lassen Sie sich von diesem Platzwunder bezaubern, und genießen Sie ein Leben ohne hohe monatlichen Kosten.

Überzeugen sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin bei Frau Mag. Dirjana Reißner, erreichbar unter 0676/325 8013!

Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch!

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <6.000m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap