

## **Nachhaltiges Einfamilienhaus in ökologischer Holzbauweise**



**Objektnummer: 7939/2300162115**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |   |
|-------------------|---|
| Adresse           | Kirchenstraße 19                        |
| Art:              | Haus - Einfamilienhaus                  |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 3384 Haunoldstein                       |
| Baujahr:          | 2023                                    |
| Zustand:          | Erstbezug                               |
| Alter:            | Neubau                                  |
| Wohnfläche:       | 125,00 m <sup>2</sup>                   |
| Heizwärmebedarf:  | <b>B</b> 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 498.000,00 €                            |
| Provisionsangabe: |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### DI Josef Matthias Schöffmann

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinbrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410030

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











Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwertesinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmhäuser, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zur niederösterreichischen Landeshauptstadt

für die berufliche Entwicklung und zu Hause

mit dem Flair einer tiroler Ferienanlage.

Jeder Tag fühlt sich wie im Urlaub an.

Bebauung und Anordnung am Grundstück :

Zwei Einfamilienhäuser leicht versetzt in Ost-West Hanglage angeordnet.

Ebene Garten- und Carportflächen ohne Kellergeschoß.

Verfügbarkeit nach Vereinbarung.

Derzeit sind beide Gebäude ungeteilt als Doppelhaus auf einem Grundstück vereint,

wobei beide Gebäude auf Wunsch relativ rasch geteilt werden können.

Beide Gebäude können gemeinsam oder einzeln erworben werden.

Grundstück im Grenzkataster

Verkaufspreis :

Zwei Einfamilienhäuser

€ 549.000,- für das Einfamilienhaus in oberer Lage mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 468 m<sup>2</sup> Grundstück und

€ 549.000,- für das Einfamilienhaus in unterer Lage mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 486 m<sup>2</sup> Grundstück.

Gebäude :

Die Herstellung der Gebäude erfolgte bis Jänner 2024.

Hochwertige Ausführung in nachhaltiger Holzbauweise.

Vollholz-Außen- und Innenwände mit Holzwollledämmung,

Innen Lehmputz, Massivholztüren und italienischen Natursteinfliesen im Bad.

Massivholztreppe ins Obergeschoß und Dachbodentreppe zum Dachboden als Stauraum.

Großzügiger Technikraum mit zusätzlichem Stauraum.

Die Dachflächen sind mit einem Tondach ( Wiener Tasche in Doppeldeckung grau antik ) gedeckt.

Beide Gebäude haben ein Carport mit je 2 Stellplätzen in Lärchenholzbauweise und begrüntem Flachdach.

Außenflächen :

Hanglage mit leicht okerfarbenen Steinwurfstützmauern für ebene Gartenfläche mit Lärchenholzterrasse und Carportflächen.

Betriebskosten laut Eigentümer :

Erstbezug mit niedrigem Energieverbrauch und entsprechender Energieeffizienz laut Energieausweisklasse B mit Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.400m

Apotheke <3.625m

Krankenhaus <8.725m

### **Kinder & Schulen**

Schule <975m

Kindergarten <175m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.600m

Bäckerei <3.675m

Einkaufszentrum <3.600m

**Sonstige**

Bank <1.025m

Geldautomat <1.025m

Polizei <3.325m

Post <3.700m

**Verkehr**

Bus <200m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap