

**Reserviert - Ihr Traum-Einfamilienhaus auf einem  
Baurechtsgrund in Judenau: 5 Zimmer für 385.000 € wartet  
auf Sie!**



**Objektnummer: 6301/210**

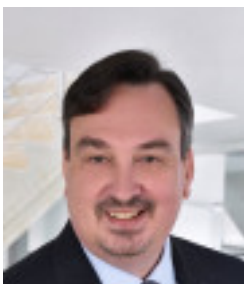
**Eine Immobilie von ERA Riener Real Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3441 Judenau
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	138,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	73,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	65,00 €
<b>Heizkosten:</b>	105,00 €
<b>USt.:</b>	27,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Norbert Riener**

ERA Riener Real Immobilien e.U.  
Greifensteiner Straße 96

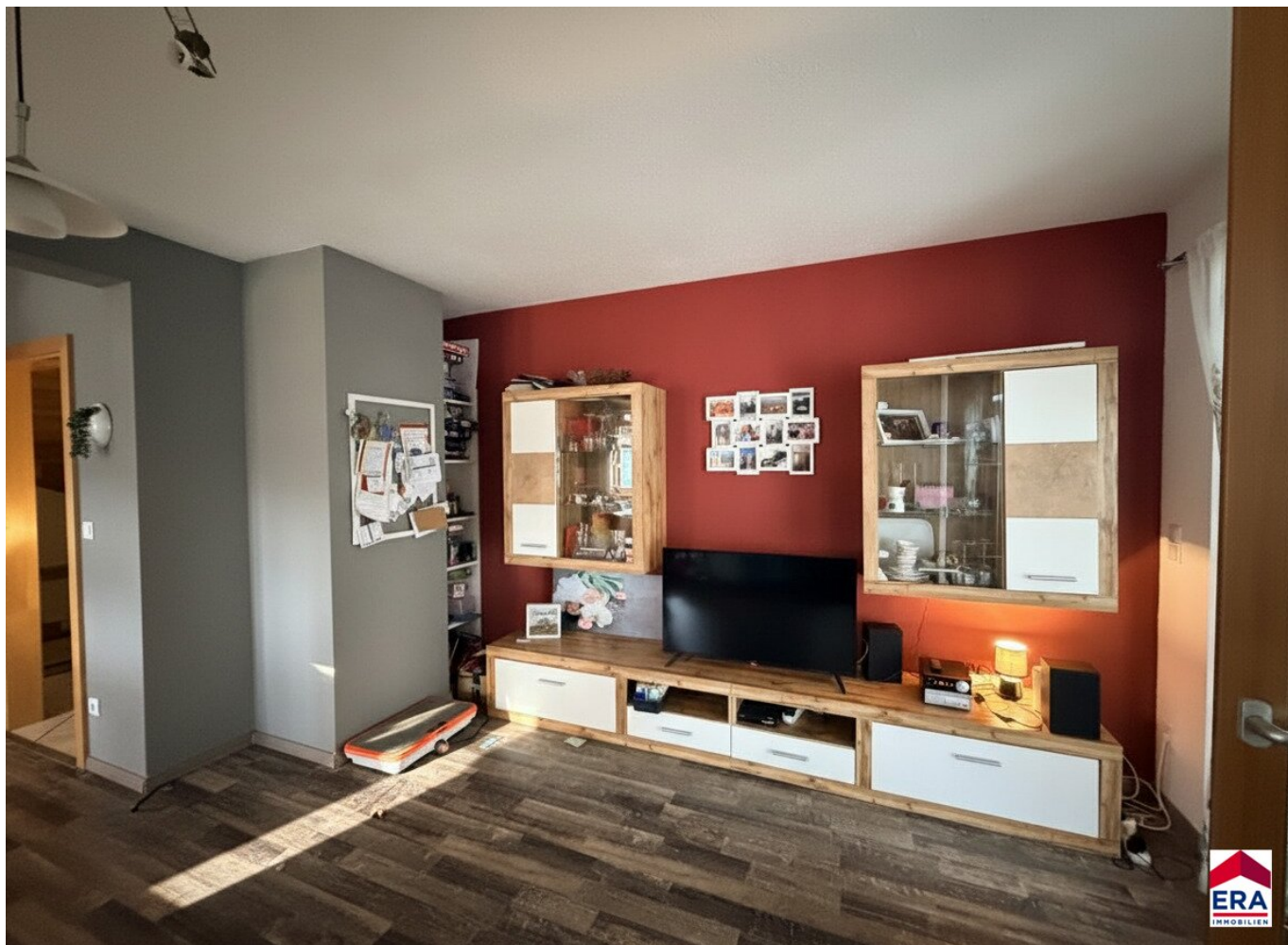




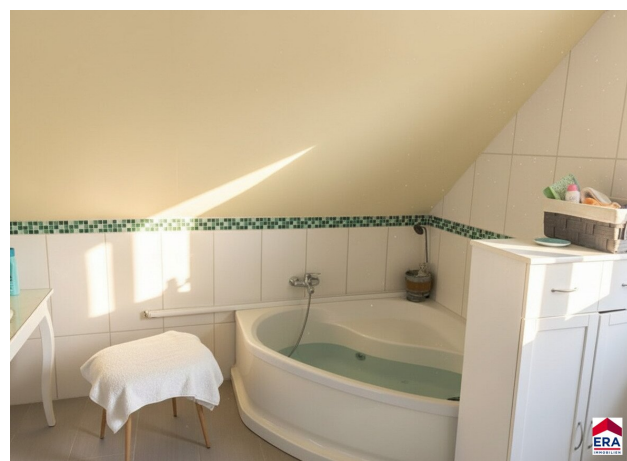
















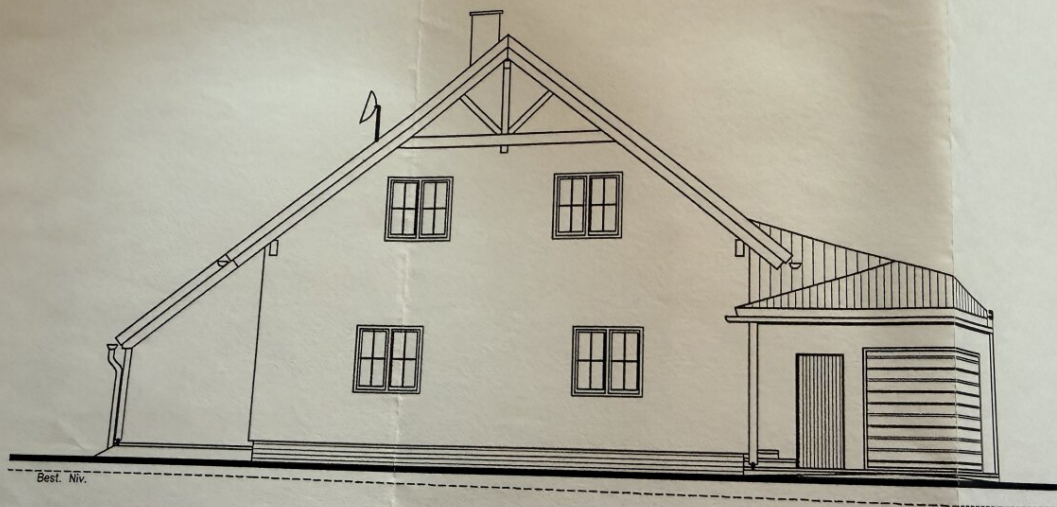












OSTANSICHT

576

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Judenau, einem malerischen Ort in Niederösterreich, der das perfekte Gleichgewicht zwischen ländlicher Idylle und urbaner Anbindung bietet!

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von 138 m<sup>2</sup> lädt dazu ein, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Mit fünf lichtdurchfluteten Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre Familie und Gäste. Jedes Zimmer ist einladend gestaltet und bietet Ihnen die Möglichkeit, es ganz nach Ihrem persönlichen Stil zu gestalten.

Die beiden modern ausgestatteten Bäder und die zwei WCs sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre, ideal für Familien mit Kindern oder für Gäste. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen oder den Morgen in Ruhe beginnen.

Das Haus wurde auf einem Baurechtsgrund des Landes NÖ errichtet - dafür fallen 2 mal jährlich ca. € 344,-- Baurechtszins an. Das Baurecht läuft bis 31.01.2104.

Die Lage des Hauses ist ein weiteres Highlight. Judenau zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung aus, insbesondere durch die nahegelegene Busverbindung, die Ihnen den Zugang zu umliegenden Städten und Attraktionen erleichtert. Gleichzeitig profitieren Sie von der ruhigen und friedlichen Umgebung, die Ihnen und Ihrer Familie ein harmonisches Lebensgefühl bietet.

Besonders für Familien ist die Nähe zu einem Kindergarten von unschätzbarem Wert. So können Sie sicherstellen, dass Ihre Kleinen in einer liebevollen und fördernden Umgebung aufwachsen, während Sie gleichzeitig die Vorzüge der Natur genießen können.

Der Kaufpreis von 385.000,00 € macht dieses Einfamilienhaus zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft. Hier haben Sie die Möglichkeit, ein Zuhause zu schaffen, das nicht nur Ihren aktuellen Bedürfnissen entspricht, sondern auch Platz für Wachstum und Veränderung bietet.

Nutzen Sie die Chance, in einer der charmantesten Regionen Niederösterreichs zu wohnen! Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Haus und die Umgebung bieten, begeistern.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Judenau!

**Die Bilder wurden teilweise mittels KI optimiert!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <6.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <500m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <9.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap