# ++NEU\*\* Perfekt für Eigennutzer, Anleger & Genießer: Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Eigengarten und Carport im Pielachtal! ++ Garten & Ruhe ++



Eigengarten - moderne Wohnhausanlage

**Objektnummer: 1587/64896** 

Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Terrassen:

Stellplätze:

**Garten:** 

Keller:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

**Sonstige Kosten:** 

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Melkerstraße 43

Wohnung

Österreich

3204 Kirchberg an der Pielach

2014

Gepflegt

Neubau

46,57 m<sup>2</sup>

2

1

1

1

40,00 m<sup>2</sup>

6,00 m<sup>2</sup>

A 33,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

139.000,00€

123,58 €

57,39 €

## **Ihr Ansprechpartner**



**Sadia Alperovits** 















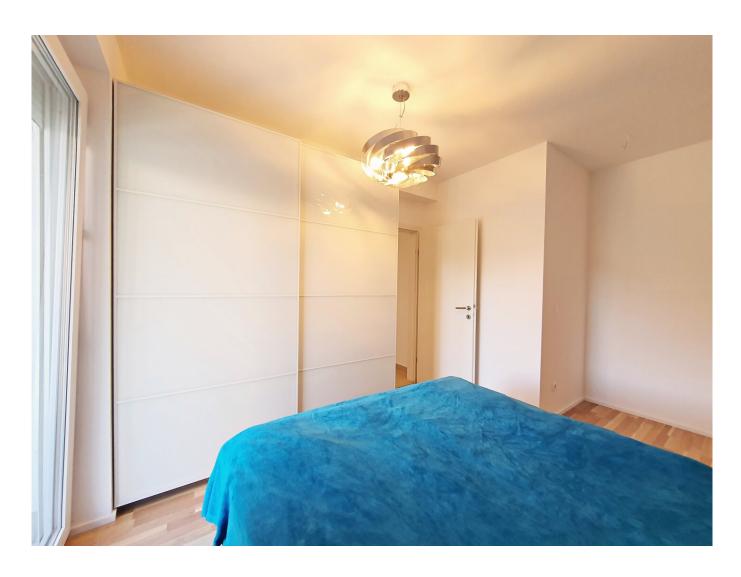


































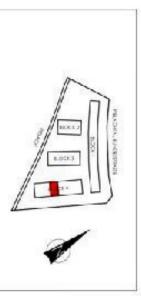






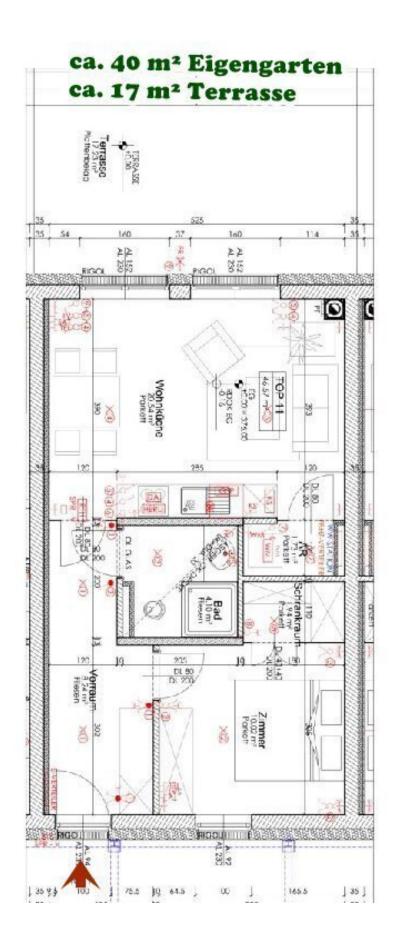














## **Objektbeschreibung**

### Ihr Rückzugsort im Grünen – Top-ausgestattete Gartenwohnung!

Zum Verkauf steht diese äußerst gepflegte und moderne **2-Zimmer-Gartenwohnung**, die sich durch ihre idyllische Lage in Kirchberg an der Pielach, ihre hochwertige Ausstattung und ihr angenehmes Raumgefühl auszeichnet.

Sie eignet sich ideal für **Eigennutzer, Anleger, aber auch als Wochenend-Domizil** oder Ferienwohnung – perfekt für alle, die Ruhe, Natur und gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur suchen.

Die 2014 errichtete Wohnhausanlage besticht durch **moderne Technik** (Solaranlage + Erd-Wärmepumpensystem mit Flüssiggas) sowie durch ihre großzügige Architektur.

## Eckdaten der Wohnung:

- Wohnfläche: ca. 46,57 m²

+ Terrasse: ca. 17,23 m<sup>2</sup>

+ Eigengarten: ca. 40 m²

- Zimmer: 2

- Baujahr: 2014

- Heizung: Fußbodenheizung

- Mobiliar: hochwertige Küche + modernes Bad

- Beziehbar: ab sofort

- Carport + eigener ebenerdiger Lagerraum

- Heizwärmebedarf: A - 33 kWh/m²a

#### Raumaufteilung:

+ Vorraum

+ Abstellraum

+ Bad/WC mit eleganter Dusche
+ Schlafzimmer
+ Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
+ vollausgestattete moderne Küche
+ direkter Ausgang auf Terrasse & in den Eigengarten
Die Ausstattung ist exklusiv, gepflegt und modern:
Laminat & Fliesen, Rollläden, Kunststofffenster sowie eine energieeffiziente Fußbodenheizung schaffen ein angenehmes Wohnklima.
Lage & Infrastruktur:
Kirchberg an der Pielach bietet eine bemerkenswert umfassende echte Infrastruktur – ein großer Vorteil für den täglichen Lebenskomfort.
Einkauf & Nahversorgung:
Supermarkt
Einzelhandel
Apotheke
Bäckerei & Nahversorger
Bildungseinrichtungen:
Kindergarten
Volksschule
Neue Mittelschule
Sonderschule
Gesundheitsversorgung im Ort:
Allgemeinmedizin

Facharzt für Innere Medizin Frauenarzt Homöopathie & Akupunktur Zahnarzt Physiotherapeuten Damit eignet sich die Wohnung sowohl für Hauptwohnsitze als auch für längere Aufenthalte oder vermietbare Feriendomizile. Verkehrsanbindung: Mit dem Auto nur ca. 20 Minuten nach St. Pölten Nach Wien ca. 77 km Hervorragende Anbindung durch die Mariazellerbahn – ideal für Pendler wie auch Ausflugsgäste Freizeit & Lebensqualität Kirchberg an der Pielach liegt im wunderschönen Pielachtal, einer Region mit außergewöhnlich hoher Lebensqualität: Zahlreiche fantastische Wanderwege Gratis Fahrradverleih im Ort Naturbelassene Flüsse & Bäche in Trinkwasserqualität Attraktives Freibad

Winterfreuden:

Vielfältige Kultur- und Gemeindeveranstaltungen

Der Annaberg – ca. 39 km entfernt – bietet familienfreundliche Pisten, FIS-taugliche Hänge für Sportbegeisterte und ein entspanntes Wintersportpanorama.

Hier lebt man dort, wo andere Urlaub machen – und profitiert gleichzeitig von einer Infrastruktur, die weit überdurchschnittlich ist.

Perfekt für alle, die Natur, Ruhe und Komfort verbinden möchten.

**Besichtigung & Kontakt: (OPEN-HOUSE Termin)** 

Ihr Ansprechperson: Herr Sadia ALPEROVITS

Telefonnummer: +43 660 380 7232

Email: sa@direktfinanzimmo.at

gerne zur Verfügung!

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit VOLLSTÄNDIGEN Kontaktdaten (Name, Telefon, Email) beantworten können.

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

#### Kaufnebenkosten:

3.5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,0 % Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt. + Barauslagen

3 % Provision + 20 % MwSt.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

Maßangaben sind unverbindlich. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <725m Apotheke <800m Klinik <8.175m

### Kinder & Schulen

Schule <3.975m Kindergarten <825m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <775m Bäckerei <1.000m

## Sonstige

Bank <700m Geldautomat <700m Post <825m Polizei <975m

### Verkehr

Bus <900m Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap