Exklusives Einfamilienhaus in Toplage mit Swimmingpool!

Ansicht 1

Objektnummer: 202/08173

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3142 Weißenkirchen/Perschling
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	233,02 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	549.000,00 €

Provisionsangabe:

3 %

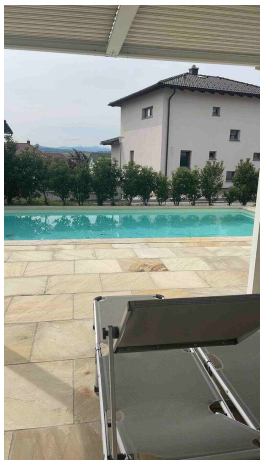
Ihr Ansprechpartner

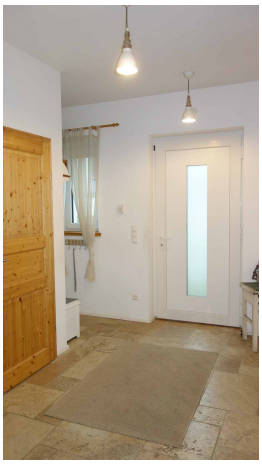
Gregor LAMP

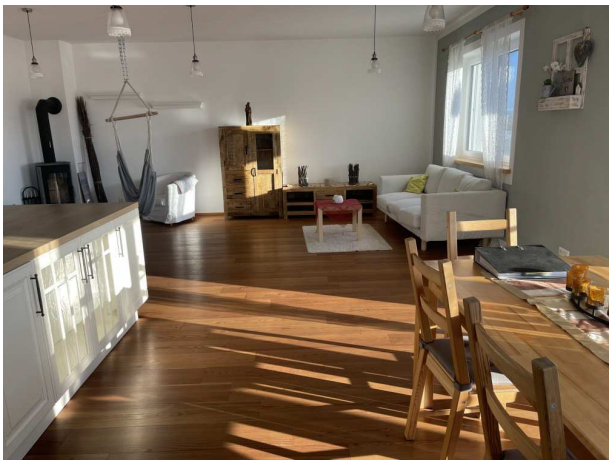
Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

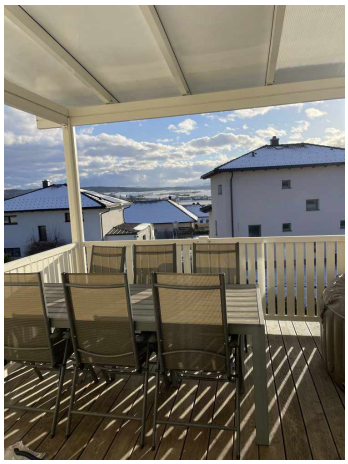
T +43/2742/35243854
H +43/660/507 90 96
F +43/2742/352438 - 3

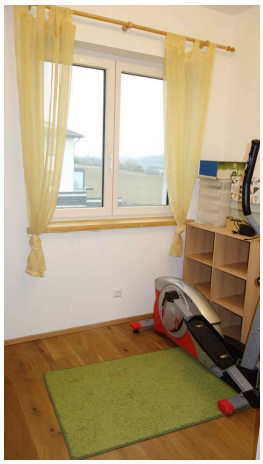
zu
verkaufen

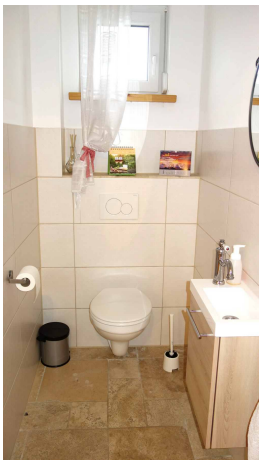


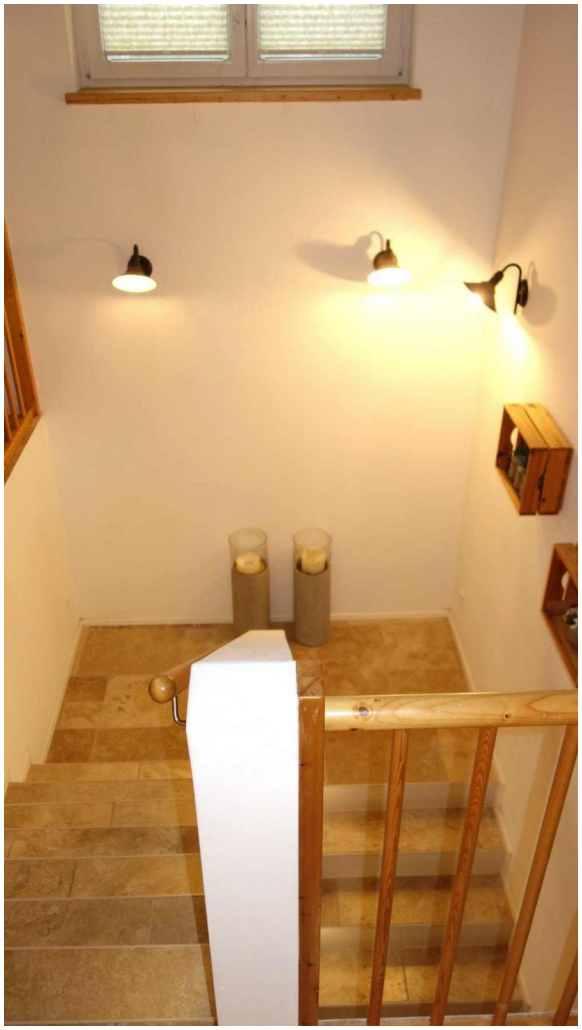


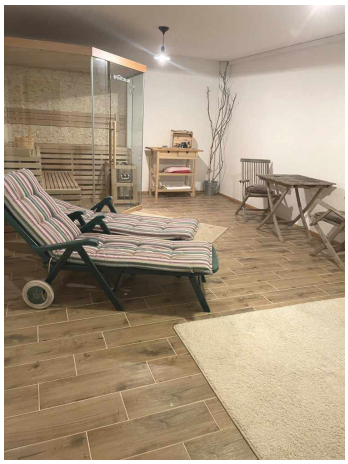


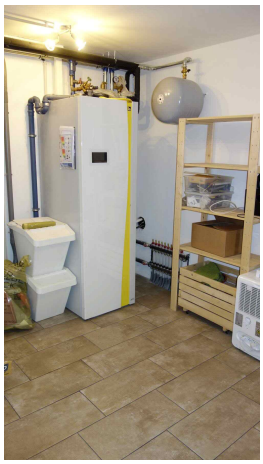


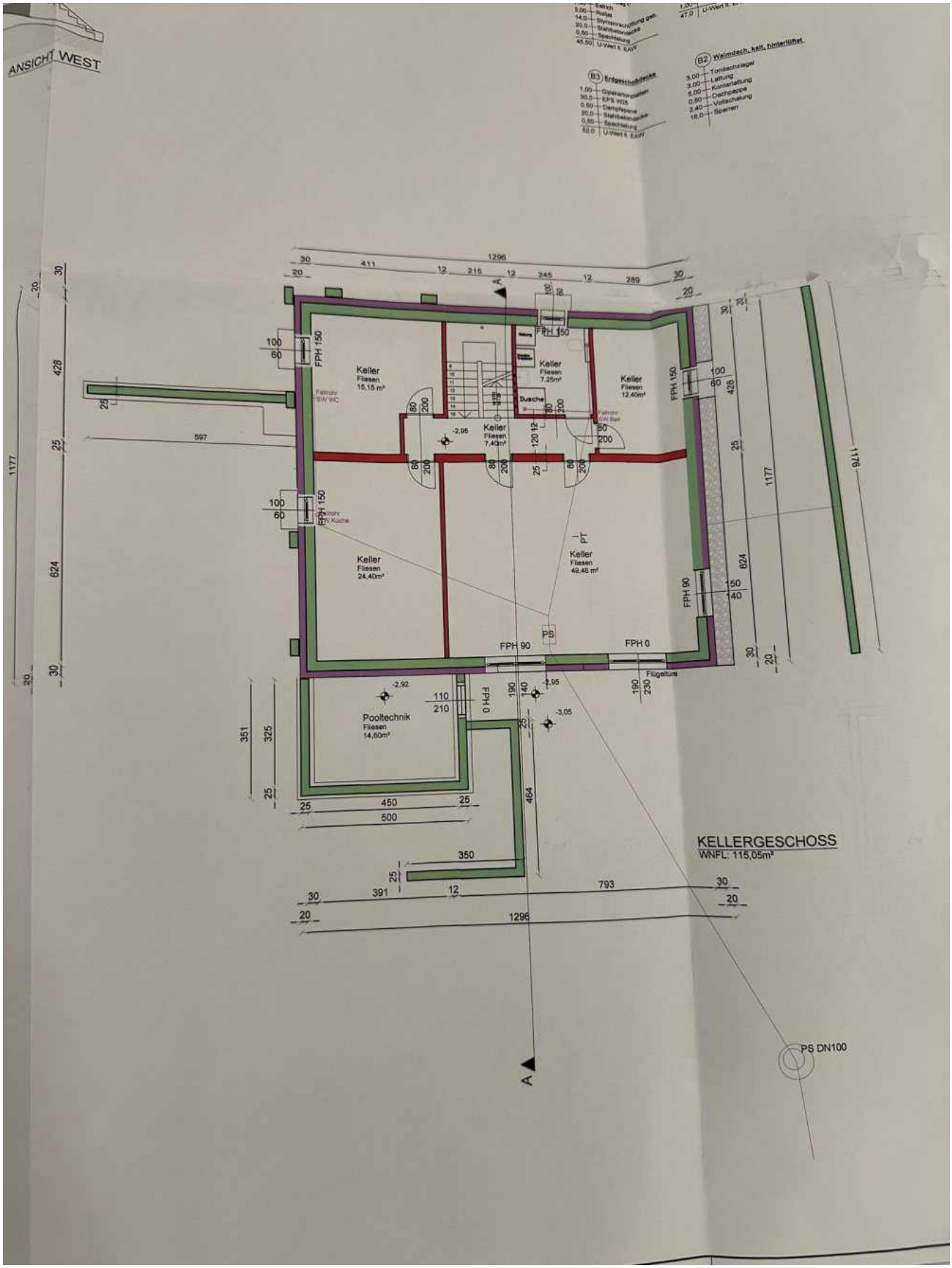


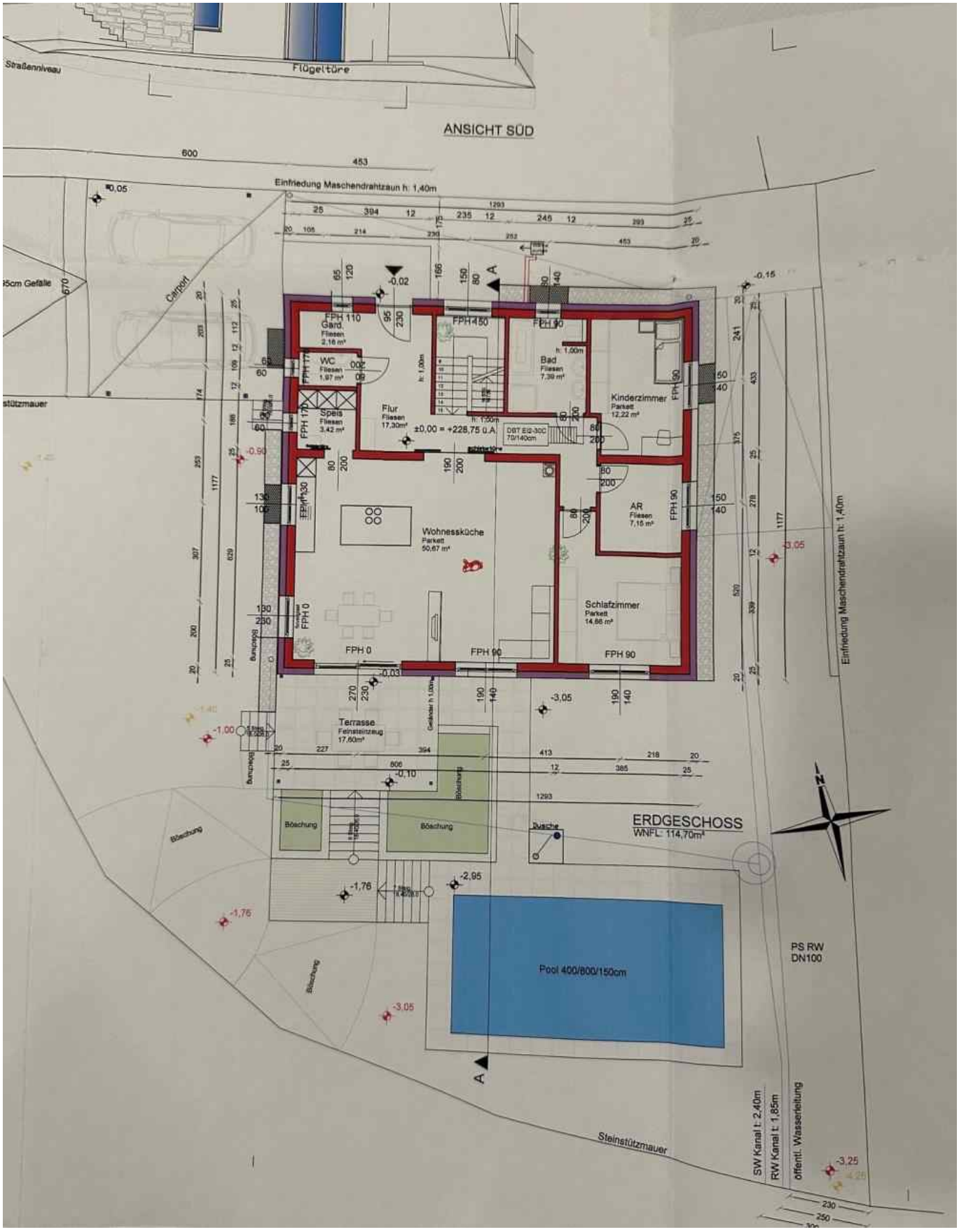


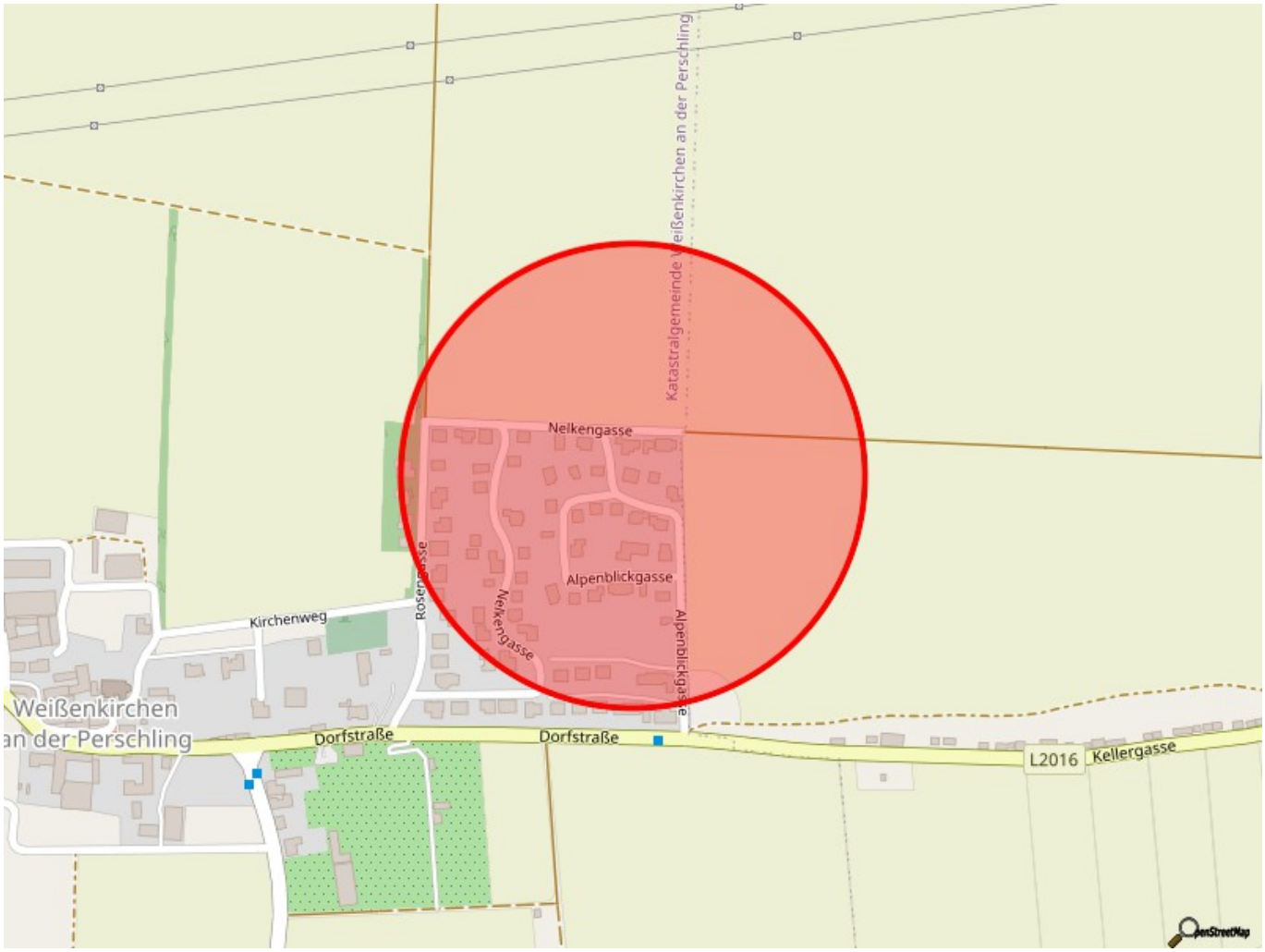







ANSICHT WEST
Keller
Fliesen
15,15 m²
Keller
Fliesen
7,25m²
Keller
Fliesen
12,40m²
Keller
Fliesen
7,43m²
Keller
Fliesen
24,40m²
Keller
Fliesen
49,46 m²
Pooltechnik
Fliesen
14,60m²
Dusche
FPH 150
FPH 90
FPH 0
PS
PT
KELLERGESCHOSS
WNFL: 115,05m²
PS DN100
A


ANSICHT SÜD
Straßenniveau
Flügeltüre
Einfriedung Maschendrahtzaun h: 1,40m
Carport
Steinstützmauer
FPH 110
Gard.
Fliesen
2,16 m²
WC
Fliesen
1,97 m²
Speis
Fliesen
3,42 m²
Flur
Fliesen
17,30m²
±0,00 = +228,75 ü.A.
FPH 450
Bad
Fliesen
7,39 m²
Kinderzimmer
Parkett
12,22 m²
AR
Fliesen
7,15 m²
Wohnessküche
Parkett
50,67 m²
Schlafzimmer
Parkett
14,88 m²
Terrasse
Feinsteinzeug
17,60m²
Böschung
Dusche
ERDGESCHOSS
WNFL: 114,70m²
Pool 400/800/150cm
PS RW
DN100
SW Kanal t: 2,40m
RW Kanal t: 1,85m
öffentl. Wasserleitung
Einfriedung Maschendrahtzaun h: 1,40m


Katastralgemeinde Weißenkirchen an der Perschling
Nelkengasse
Alpenblickgasse
Rosengasse
Nelkengasse
Kirchenweg
Weißenkirchen
an der Perschling
Dorfstraße
Dorfstraße
L2016
Kellergasse
OpenStreetMap

Objektbeschreibung

Exklusives Einfamilienhaus in Toplage mit Swimmingpool!

Lage:
Die Liegenschaft befindet sich in einer **ruhigen, sonnigen Siedlungslage** direkt in Weißenkirchen an der Perschling und bietet ein besonders angenehmes Wohnumfeld in naturnaher Umgebung. Umgeben von Feldern und Grünflächen verbindet die Gemeinde ländliche Ruhe mit **hoher Lebensqualität**. Gleichzeitig überzeugt der Standort durch eine gute Verkehrsanbindung: St. Pölten ist rasch erreichbar, ebenso das Tullnerfeld und Krems. Über den **Bahnhof Tullnerfeld** besteht zudem eine **sehr gute Verbindung nach Wien**, wodurch sich die Lage ideal für Pendler eignet.

Wohnhaus:
Das Grundstück ist annähernd rechteckig und weist laut Grundbuch eine Fläche von **ca. 696 m²** auf.
Das moderne zweistöckige Gebäude (EG und KG) wurde **2017/2018** errichtet und gliedert sich laut Einreichplänen in:

Erdgeschoß (ca. 116,94m²) bestehend aus:
Vorraum, großzügiger Wohnküche mit Speis und Balkon, 2 Schlafzimmer, Kabinett, Badezimmer mit WC und WC;

Kellergeschoß (ca. 116,08m² + 14,60m² Abstellraum - von außen begehbar):
Vorraum, Schlafzimmer, Sauna, Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse, Technikraum, Badzimmer und Sauna;

Bitte beachten Sie, dass die Nutzfläche und Zimmeranzahl von den Einreichplänen übernommen wurden und das geringe Abweichungen zum derzeitigen Bestand gegeben sein können.

Außenanlagen:
Der Garten ist mit Rasen-, Baum- und Strauchbestand angelegt. Am Grundstück befinden sich ein großzügiger Abstellraum, sowie ein **Swimmingpool;**

Beheizung:
Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt mittels **Luft-Wärmepumpe.**

Flächenwidmung:
Bauland-Wohngebiet

Besichtigung:
Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung gerne möglich.

Nebenkosten:
An Kaufnebenkosten ist mit ca. 10 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet die Notars- oder Anwaltskosten, Treuhandabwicklung, Grundbuchseintragung mit Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr, Vermittlungsprovision.

Energiekennzahl:
Die Liegenschaft besitzt die Kennzahl A+/B bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 34,50 kWh/m² und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 0,70.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Objektnummer: **8152**
Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.