

**++NEU++ Perfekter Rückzugsort in KIRCHBERG: Modern
ausgestattete 2-Zimmer Gartenwohnung perfekt für
Anleger oder Eigennutzer! PKW-Stellplatz, Eigengarten,
Terrasse, Sonne+++**



geräumige Wohnküche

Objektnummer: 1587/65014

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3204 Kirchberg an der Pielach
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,57 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	40,00 m ²
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 33,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	123,58 €
Sonstige Kosten:	57,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sadia Alperovits

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

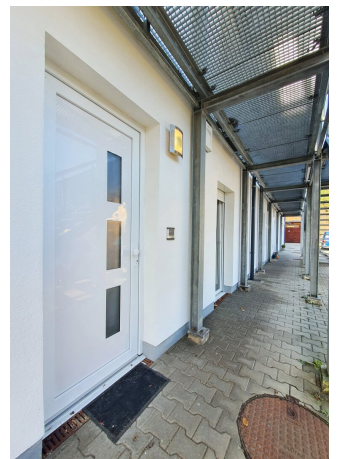








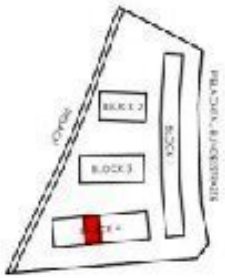










[illegible][illegible]

KIRCHBERG RIVERSIDE

HOW

F O R M + FUNKTION
AUFPLANUNG UND INNENARCHITECTUR

001	002	003	004	005	006	007	008	009	010	011	012	013	014	015	016	017	018	019	020	021	022	023	024	025	026	027	028	029	030	031	032	033	034	035	036	037	038	039	040	041	042	043	044	045	046	047	048	049	050	051	052	053	054	055	056	057	058	059	060	061	062	063	064	065	066	067	068	069	070	071	072	073	074	075	076	077	078	079	080	081	082	083	084	085	086	087	088	089	090	091	092	093	094	095	096	097	098	099
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

[illegible]

2



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.

Zufahrt von der Melkerstraße 43, 3204 KIRCHBERG an der Pielach, diese Gartenwohnung ist sehr ruhig gelegen.

Eckdaten der Wohnung:

- Wohnfläche: **ca. 46,57 m²**
- + Terrasse: **ca. 17,23 m²**
- + Eigengarten: **ca. 40 m²**
- Zimmer: 2
- Baujahr: 2014
- Heizung: Fußbodenheizung
- Mobiliar: hochwertige Küche + modernes Bad
- Beziehbare: 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

Vielfältige Kultur- und Gemeindeveranstaltungen

Winterfreuden:

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:

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap