* TOPLAGE * DOPPELHAUS um NUR 349.000,-* ERSTBEZUG *



Objektnummer: 146232

Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anzingerstraße 78
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3508 Meidling
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,04 m²
Nutzfläche:	186,40 m²
Gesamtfläche:	186,40 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	46,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

1% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Immobilienkanzlei 1MMO GmbH & Co KG, Team NÖ

1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO







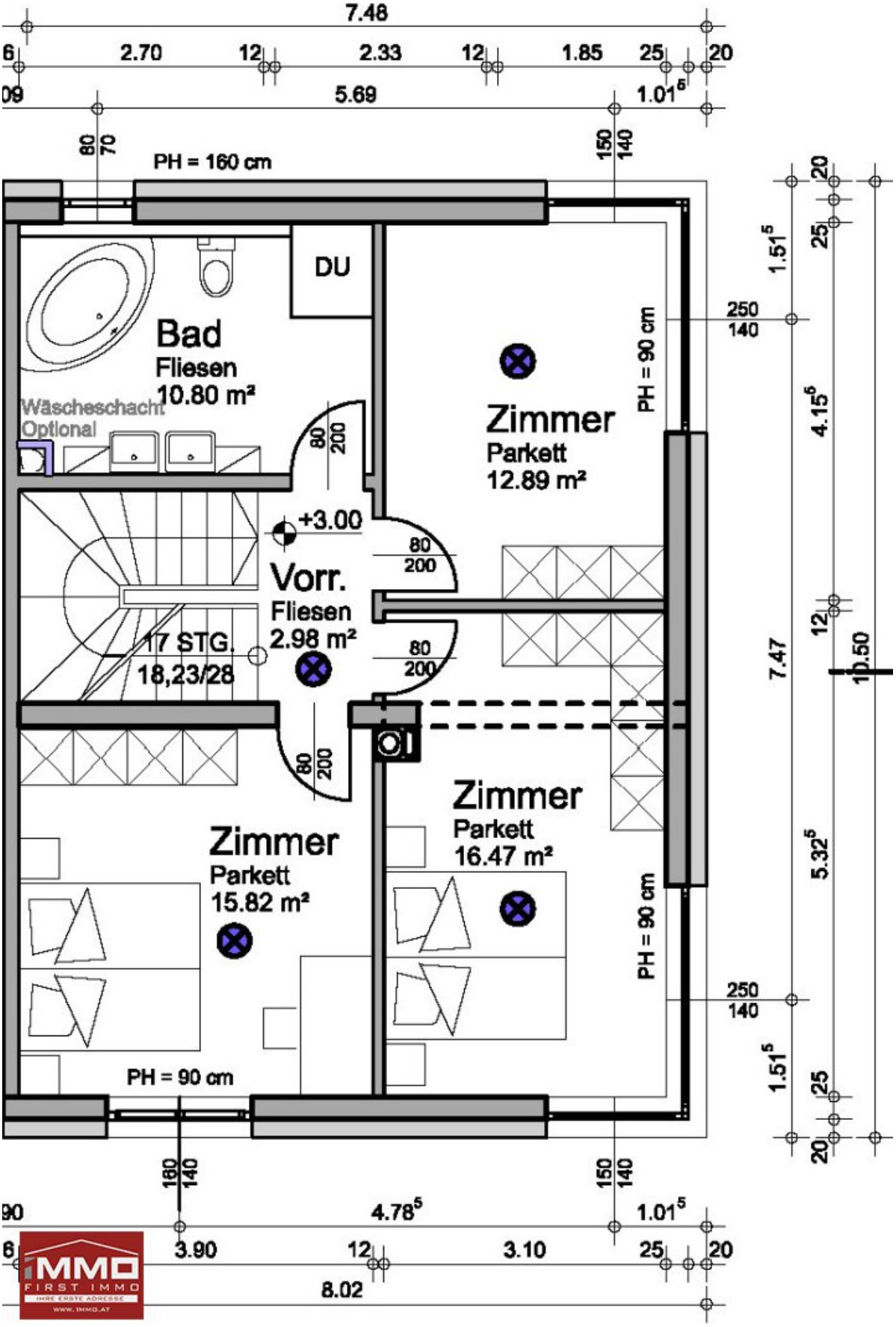


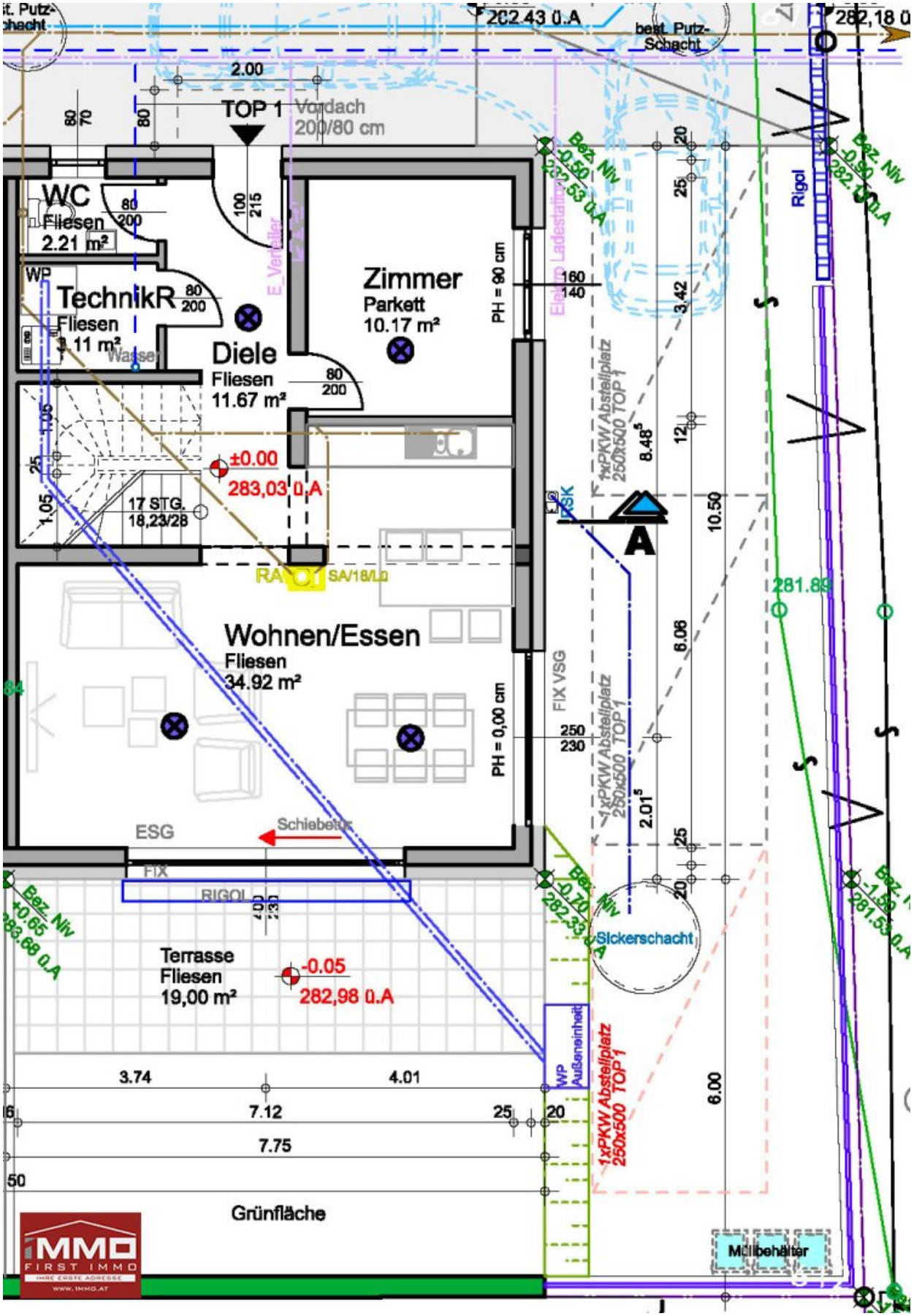




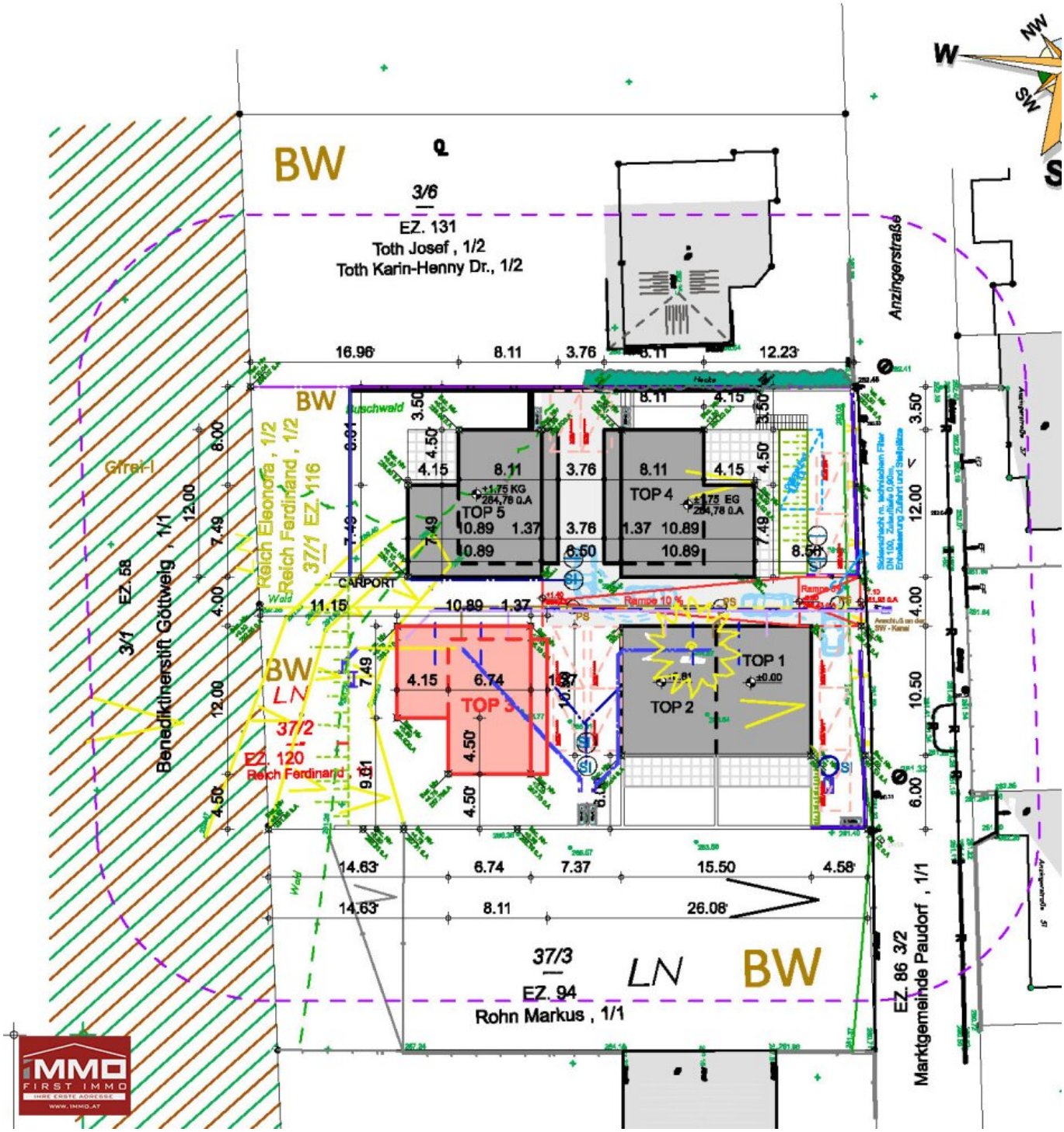


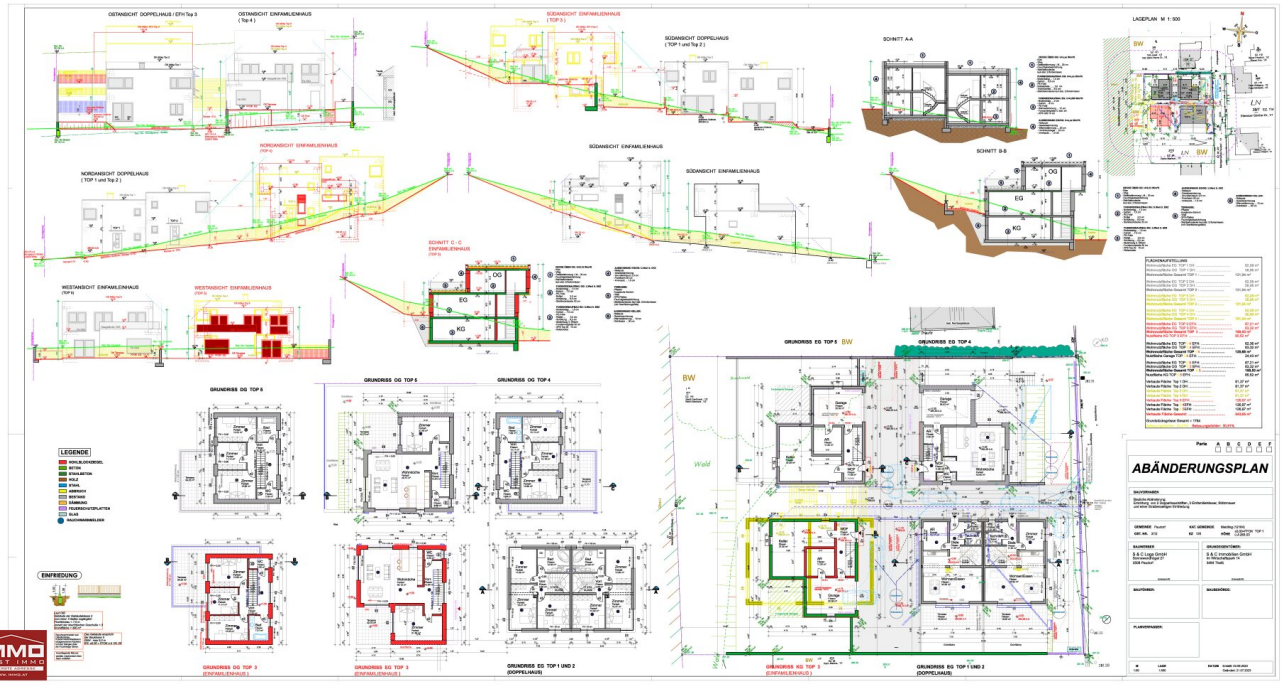



7.48
6
2.70
12
2.33
12
1.85
25
20
09
5.69
1.01⁵
80
70
PH = 160 cm
150
140
DU
Bad
Fliesen
10.80 m²
Wäscheschacht
Optional
80
200
+3.00
Vorr.
Fliesen
2.98 m²
17 STG.
18,23/28
Zimmer
Parkett
12.89 m²
PH = 90 cm
250
140
Zimmer
Parkett
16.47 m²
Zimmer
Parkett
15.82 m²
PH = 90 cm
PH = 90 cm
250
140
180
140
150
140
90
4.78⁵
1.01⁵
6
3.90
12
3.10
25
20
8.02
20
25
1.51⁵
4.15⁶
12
10.50
7.47
5.32⁵
1.51⁵
25
20


TOP 1
Vordach
200/80 cm
WC
Fliesen
2.21 m²
TechnikR
Fliesen
1.11 m²
Diele
Fliesen
11.67 m²
Zimmer
Parkett
10.17 m²
±0.00
283,03 ü.A
17 STG.
18,23/28
Wohnen/Essen
Fliesen
34.92 m²
PH = 90 cm
PH = 0,00 cm
FIX VSG
ESG
Schiebetür
FIX
RIGOL
Terrasse
Fliesen
19,00 m²
-0.05
282,98 ü.A
Grünfläche
Sickerschacht
WP Außeneinheit
1xPKW Abstellplatz 250x500 TOP 1
Rigol
Müllbehälter
Bez. Niv
282,18 ü.A
281.89
3.74
4.01
7.12
7.75
6.00
10.50
6.06
3.42
8.48
2.01
IMMO
FIRST IMMO

LAGEPLAN M 1: 500





Pläne A B C D E F

ABÄNDERUNGSPLAN

BAUWERBER

B & C Logo GmbH
Beispielstraße 27
3508 Paudorf

GRUNDEIGENTÜMER

B & C Immobilien GmbH
Im Wirtschaftspark 14
3508 Tiefe

BAUTEHMEL

BAUBEHÖRDE

PLANVERFASSER:

Objektbeschreibung

Beschreibung

Dieses sonnige und familienfreundliche Neubauprojekt befindet sich in einer Toplage in Meidling (Gemeinde Paudorf) in traumhafter Ruhelage direkt am Waldrand. Die Lage zeichnet sich durch die ausgezeichnete Erreichbarkeit und durch die Nähe zur malerischen Altstadt Krems a.d. Donau mit hohem Erholungswert aus. Die Häuser sind in Ziegelmassiv mit hochwertiger Ausstattung ausgeführt worden. Jeder Bauteil verfügt zudem über Autoabstellplätze. Die seitlich befindlichen Grünflächen sind den jeweiligen Häuser als Eigengarten zugeordent.

Bei der Planung wurde im Wesentlichen auf die Erzielung einer kompakten und sparsamen Grundstückserschließung, sonnigen Gartenausrichtung sowie auf eine solide, wertbeständige Bauweise aus Ziegelmassiv mit optimaler Dämmung Wert gelegt. Jedes Haus verfügt über ein Erdgeschoss + 1.OG sowie Terrasse und Eigengarten. Die Einzelhäuser bzw. das Doppelhaus werden im Niedrigenergiestandard errichtet und gewährleisten so eine energieeffiziente Nutzung.

Die Highlights auf einen Blick:

- *Neubau – Erstbezug*
- *Massive Bauweise – langlebig und wertbeständig*
- *Energieeffizient –mit moderner Luftwärmepumpe für nachhaltiges Heizen*
- *Gärten mit sonniger Terrasse*
- *Parkplätze direkt beim Haus*

Raumaufteilung:

EG: Vorraum, Diele, Wohnen/Essen, Arbeitszimmer, extra WC, Technikraum

OG: Vorraum, 3x Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne/Dusche

Ausstattung & Highlights

* Moderne Doppelhaushälfte

* Hochwertige Bauweise mit Flachdach

* Luft-Wasser-Wärmepumpe (Vaillant)

* Effiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung

* 3-fach verglaste Fenster (Rekord) mit elektrischen Raffstores (Valetta)

* EPS-Wärmedämmung + Silikat Putz gem. Energieausweis

* Praktische Raumaufteilung

* Komfortables Obergeschoss

* PV-Leerverrohrung vorbereitet

* Terrasse und Garten

* 2 Parkplätze

* **Schlüsselfertig gegen Aufpreis von EUR 30.000,- auf Wunsch möglich**

* Heizung: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung

Bei den dargestellten Ansichten handelt es sich um unverbindliche Architektenvisualisierungen, die von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. **Änderungen der Grundrisse, der Ausführung sowie der Flächenangaben bleiben bis zum Ausführungsabschluss ausdrücklich vorbehalten.** Wohnungseigentum der Häuser ist derzeit in Begründung.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in Paudorf im Ortsteil Meidling, in traumhafter Ruhelage am Waldrand. Sie profitieren von der Nähe zur Natur, hervorragender Infrastruktur und schneller Anbindung nach Krems, St. Pölten und die Wachau. Perfekt für Familien und Naturliebhaber. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen, Kindergarten und ärztliche Versorgung sind bequem erreichbar. Die öffentliche Anbindung ist sehr gut: In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle, von denen aus man rasch den Bahnhof Paudorf erreicht und in weiterer Folge

mit dem Zug kurze Verbindungen nach Krems und St.Pölten hat.

******Bei Interesse ersuchen wir Sie das Anfrageformular mit Ihren Daten ausgefüllt abzusenden. Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantwortet werden können******

Allgemein

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-RL, ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte Mail mit dem notwendigen Hinweis. Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit dieser Informationen! Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis bestehen kann. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Alle Angaben und Informationen beruhen auf Unterlagen die uns vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt worden sind. Der vermittelnde Makler übernimmt für die Richtigkeit und Aktualität keinerlei Gewähr oder Haftung.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter www.1mmo.at/de/datenschutzinformation zu finden.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.900m
Apotheke <3.875m

Klinik <4.600m
Krankenhaus <8.825m

Kinder & Schulen
Schule <2.175m
Kindergarten <2.625m
Universität <8.275m
Höhere Schule <8.550m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <4.650m
Einkaufszentrum <7.950m

Sonstige
Bank <2.125m
Geldautomat <2.125m
Post <2.900m
Polizei <7.125m

Verkehr
Bus <175m
Autobahnanschluss <6.075m
Bahnhof <2.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap