

***** Ein Wohntraum mit Urlaubsgefühl: Traumhaft gepflegtes Einfamilienhaus mit Pool, Gartenidylle, Specksteinofen, Wasser-Wasserwärmepumpe mit Fußbodenheizung in Top-Lage *****



Objektnummer: 3812/410

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3388 Markersdorf an der Pielach
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,50 m ²
Nutzfläche:	288,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	450,00 m ²
Keller:	74,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 73,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	438.000,00 €
Betriebskosten:	32,00 €
Heizkosten:	185,00 €
USt.:	40,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









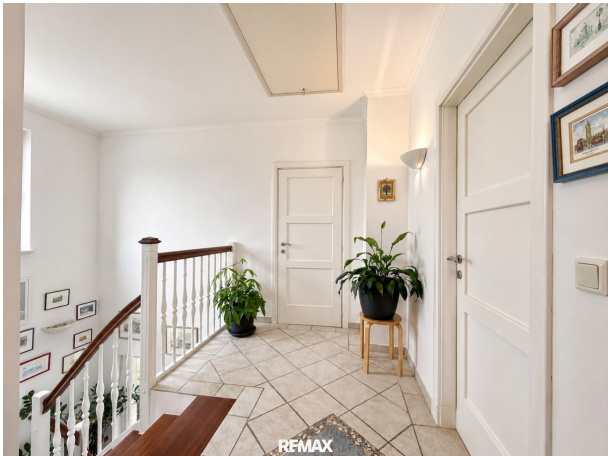
REMAX



REMAX



REMAX





REMAX



REMAX



REMAX







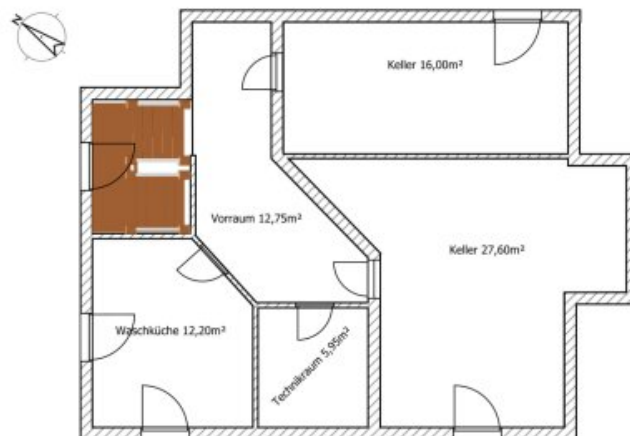
REMAX

Erdgeschoß



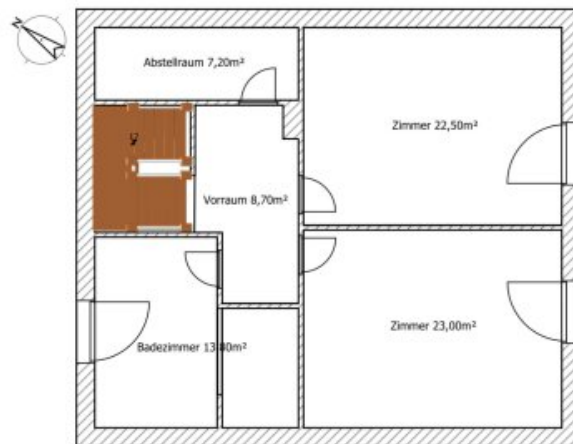
REMAX

Kellergeschoß



REMAX

Obergeschoß



REMAX

Objektbeschreibung

Wohnen, wo andere Urlaub machen – traumhaft gepflegtes Einfamilienhaus mit Pool, Gartenidylle und Top-Infrastruktur

Dieses wunderschöne und äußerst gepflegte Einfamilienwohnhaus vereint genau das, wonach viele Familien lange suchen: **Ruhe, Platz, Privatsphäre, Garten, Swimmingpool, große Terrasse, solide Bauweise, moderne Haustechnik, eigenes Brunnenwasser und eine Infrastruktur, die den Alltag richtig angenehm macht.** Auf einem ca. **681 m² großen Baugrundstück** präsentiert sich dieses im Jahr **2001 errichtete Wohnhaus** als echtes Wohlfühl-Zuhause mit gepflegtem Erscheinungsbild, großzügiger Raumaufteilung und einem Außenbereich, der sofort Urlaubsstimmung aufkommen lässt.

Das Haus wurde als **Ziegelmassivhaus mit Wärmedämmputz** errichtet und überzeugt dadurch mit einer soliden, wertbeständigen Bauweise. Beheizt wird die Immobilie über eine effiziente **Wasser-Wasser-Wärmepumpe** in Verbindung mit angenehmer **Fußbodenheizung**. Gerade diese Kombination sorgt für ein sehr behagliches Raumklima und unterstützt die **günstigen Betriebskosten**. Zusätzlich schafft ein hochwertiger **Specksteinofen** eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre und bietet an kühleren Tagen genau jene Wärme, die man bei einem echten Zuhause spüren möchte.

Ein weiterer besonderer Pluspunkt ist das **eigene Brunnenwasser**. Dadurch verfügt die Liegenschaft über eine zusätzliche, unabhängige Wasserversorgung, was den praktischen Nutzen und die Eigenständigkeit dieser Immobilie nochmals deutlich erhöht. Gerade bei einem Haus mit Garten, Pool und großzügigen Außenflächen ist dieser Vorteil im Alltag besonders wertvoll.

Die **Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Rollläden** sowie teilweise vorhandener **Insektenschutz** unterstreichen den gepflegten und alltagstauglichen Gesamtzustand. Hier wurde nicht nur gebaut, sondern über Jahre hinweg erhalten, gepflegt und mit Sinn für Wohnqualität genutzt.

Bereits der erste Eindruck überzeugt: Das Haus befindet sich in einer **sehr ruhigen, angenehmen Siedlungslage** und ist von einem liebevoll angelegten Garten umgeben. Ein besonderes Highlight ist die große, ca. **30 m² große Terrasse direkt vor dem Wohnraum**, die den Innen- und Außenbereich wunderbar miteinander verbindet. Ob Frühstück im Freien, entspannte Nachmittage, gemütliche Grillabende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden – diese Terrasse ist ein echter Lieblingsplatz im Grünen.

Der ca. **6 x 3 m große Swimmingpool** bildet gemeinsam mit der großzügigen Terrasse, den gepflegten Grünflächen und den blühenden Gartenbereichen ein außergewöhnlich attraktives Gesamtbild. Hier entstehen Sommerabende, Familienfeste, entspannte Wochenenden und

diese kleinen Momente, wegen denen man ein Haus nicht nur kauft, sondern liebt.

Mit ca. **147,45 m² Wohnfläche** bietet das Haus ein angenehmes Raumgefühl für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten ideal verbinden möchten. Die hellen Wohnbereiche, die gepflegte Wohnküche, die freundlichen Zimmer sowie das großzügige Badezimmer schaffen ein Zuhause mit viel Lebensqualität. Der Stil ist wohnlich, warm und gepflegt – kein steriler Showroom, sondern ein Haus mit Charakter, Substanz und echter Wohnqualität.

Auch die Nebenflächen können sich sehen lassen: Eine ca. **36 m² große Garage**, zusätzlich ca. **45 m² Autoabstellfläche** sowie ca. **74,5 m² Kellerfläche** bieten richtig viel Stauraum, Hobbyfläche und praktische Nutzungsmöglichkeiten. Ob Werkstatt, Lager, Waschküche, Technikraum, Vorrat, Fitness oder Hobbybereich – hier ist genug Platz vorhanden. Das ist im Alltag Gold wert, weil ein Haus nicht nur schön sein muss, sondern auch funktionieren muss.

Die Highlights auf einen Blick

Dieses Haus überzeugt durch eine starke Kombination aus Wohnkomfort, solider Bauqualität und Freizeitwert. Besonders hervorzuheben sind der **private Swimmingpool**, die ca. **30 m² große Terrasse direkt vor dem Wohnraum**, der **wunderschöne Garten**, die ruhige Wohnlage, die großzügigen Keller- und Nebenflächen, die Garage, zusätzliche Autoabstellflächen, die effiziente **Wasser-Wasser-Wärmepumpe**, die behagliche **Fußbodenheizung**, der hochwertige **Specksteinofen**, das **eigene Brunnenwasser** sowie die ausgezeichnete Infrastruktur im direkten Umfeld.

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Ruhesuchende, Gartenliebhaber und alle, die ein hochwertiges Zuhause mit echtem Mehrwert suchen.

Infrastruktur – alles da, was man täglich braucht

Die Lage punktet mit kurzen Wegen und einer sehr guten Alltagstauglichkeit. Besonders für Familien ist die Nähe zur Schule ein echter Vorteil: Die **Schule befindet sich nur ca. 135 m entfernt**, der **Kindergarten ca. 547 m**. Auch die medizinische Versorgung ist sehr gut erreichbar: Ein **Arzt liegt nur ca. 350 m** entfernt, die **Apotheke ca. 1,7 km**.

Für den täglichen Bedarf befindet sich ein **Supermarkt in ca. 788 m Entfernung**. Bank und Geldautomat liegen praktisch direkt ums Eck – jeweils nur ca. **42 m** entfernt. Auch verkehrstechnisch ist die Lage stark: Eine **Bushaltestelle befindet sich ca. 44 m** entfernt, der **Bahnhof ca. 526 m**. Der **Autobahnanschluss ist in ca. 3,9 km** erreichbar, wodurch auch Pendler eine sehr gute Ausgangslage haben.

Weitere Entfernungen laut Infrastrukturangaben: Polizei ca. **1,2 km**, Einkaufszentrum ca. **4,3 km**, Post ca. **5,7 km**, Bäckerei ca. **5,8 km**, Flughafen ca. **7,2 km**, höhere Schule ca. **8,7 km**, Klinik und Krankenhaus jeweils unter ca. **10 km**.

Freizeit, Natur und Attraktionen

Die Umgebung bietet eine attraktive Mischung aus Natur, Erholung, Bewegung und Lebensqualität. Das Pielachtal ist bekannt für seine schöne Landschaft, Rad- und Spazierwege, familienfreundliche Ausflugsziele und eine hohe Wohnqualität. Ob gemütliche Spaziergänge, Radfahren, Wandern, Baden, regionale Kulinarik oder Ausflüge in die nähere Umgebung – hier wohnt man ruhig und naturnah, ohne auf wichtige Infrastruktur verzichten zu müssen.

Auch die Nähe zu St. Pölten erweitert das Angebot deutlich. Kultur, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Freizeitangebote und Veranstaltungen sind bequem erreichbar. Damit verbindet diese Immobilie das Beste aus zwei Welten: **ruhiges Wohnen im Grünen und kurze Wege zu Stadt, Verkehr und Versorgung.**

Fazit

Dieses Einfamilienhaus ist keine 08/15-Immobilie, sondern ein Zuhause mit echtem Lebensgefühl. **Pool, große Terrasse, Garten, ruhige Lage, Ziegelmassivbauweise, Wärmedämmputz, Wasser-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Specksteinofen, eigenes Brunnenwasser, Garage, Keller und starke Infrastruktur** ergeben ein Gesamtpaket, das am Markt selten in dieser Form zu finden ist.

Wer ein gepflegtes Familienhaus sucht, das sofort Wohnfreude vermittelt und gleichzeitig im Alltag praktisch, effizient und komfortabel überzeugt, sollte sich diese Gelegenheit nicht entgehen lassen.

Einziehen, ankommen, aufleben – dieses Haus bietet Raum für Familie, Erholung und echte Lebensqualität.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <2.000m

Post <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap