

Beeindruckendes Familienhaus mit moderner Haustechnik Nähe St. Pölten



Hausansicht Nordwest

Objektnummer: 95533

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3062 Kirchstetten
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	302,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	96,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



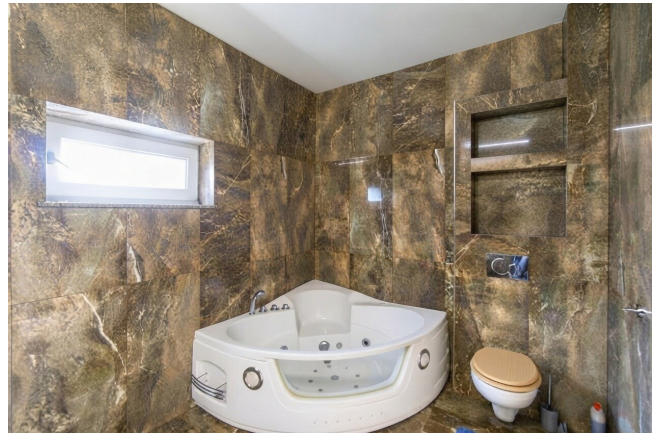
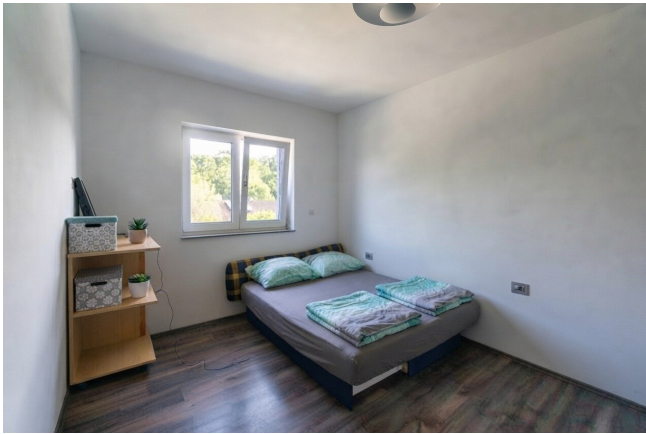
Karin Hanika

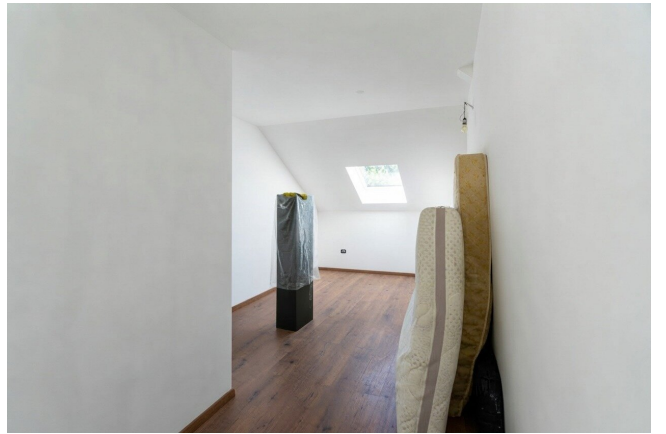
Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6

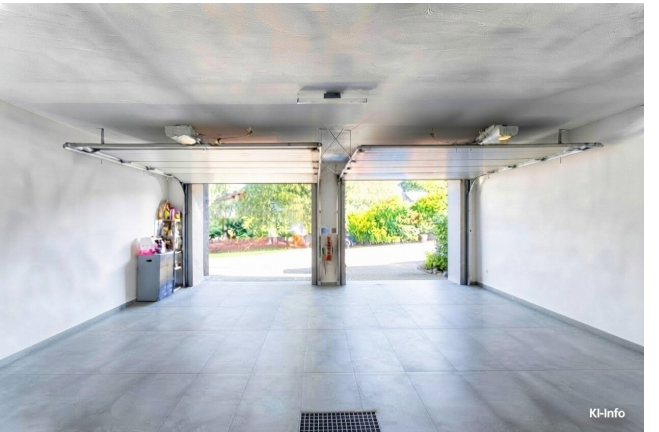




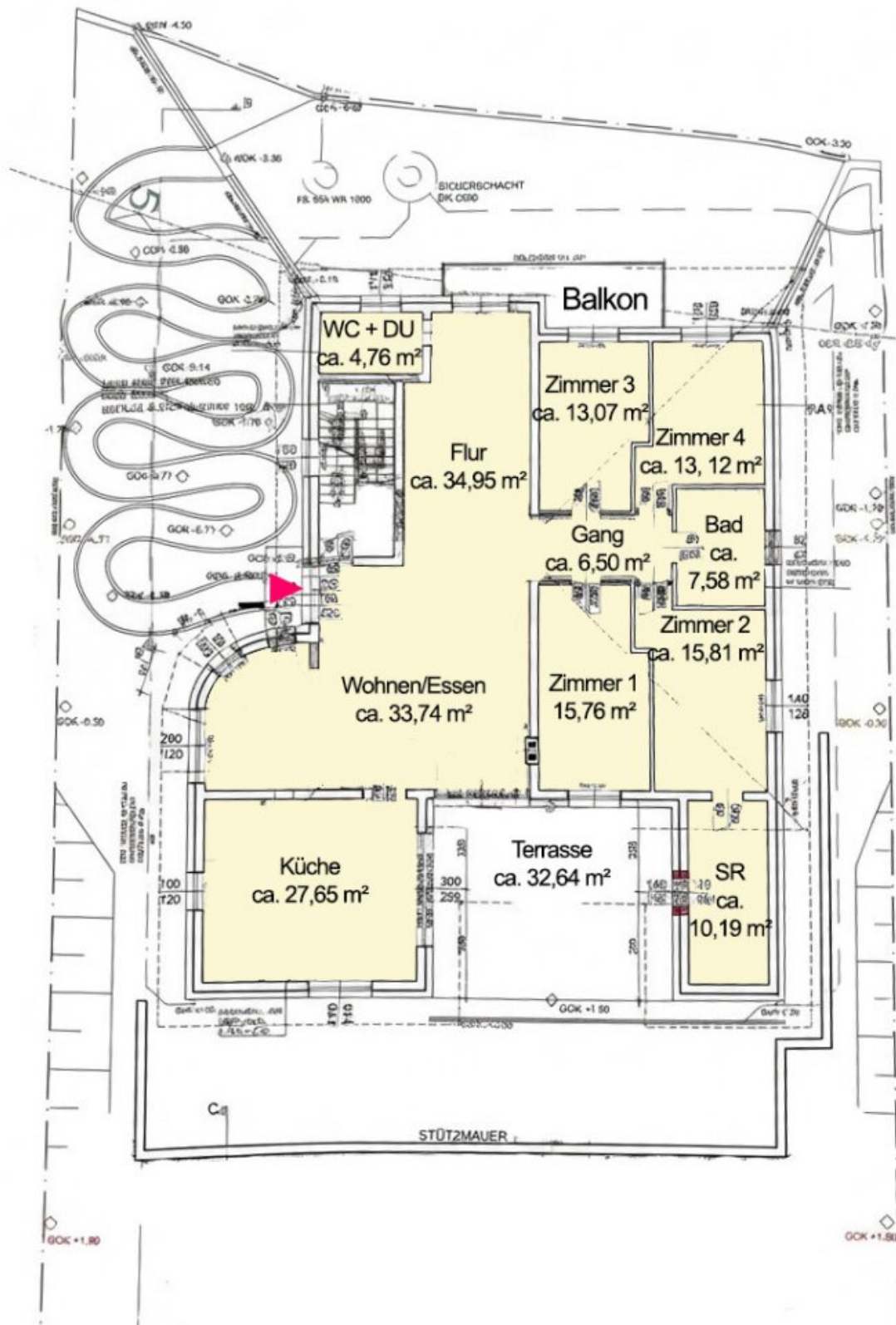


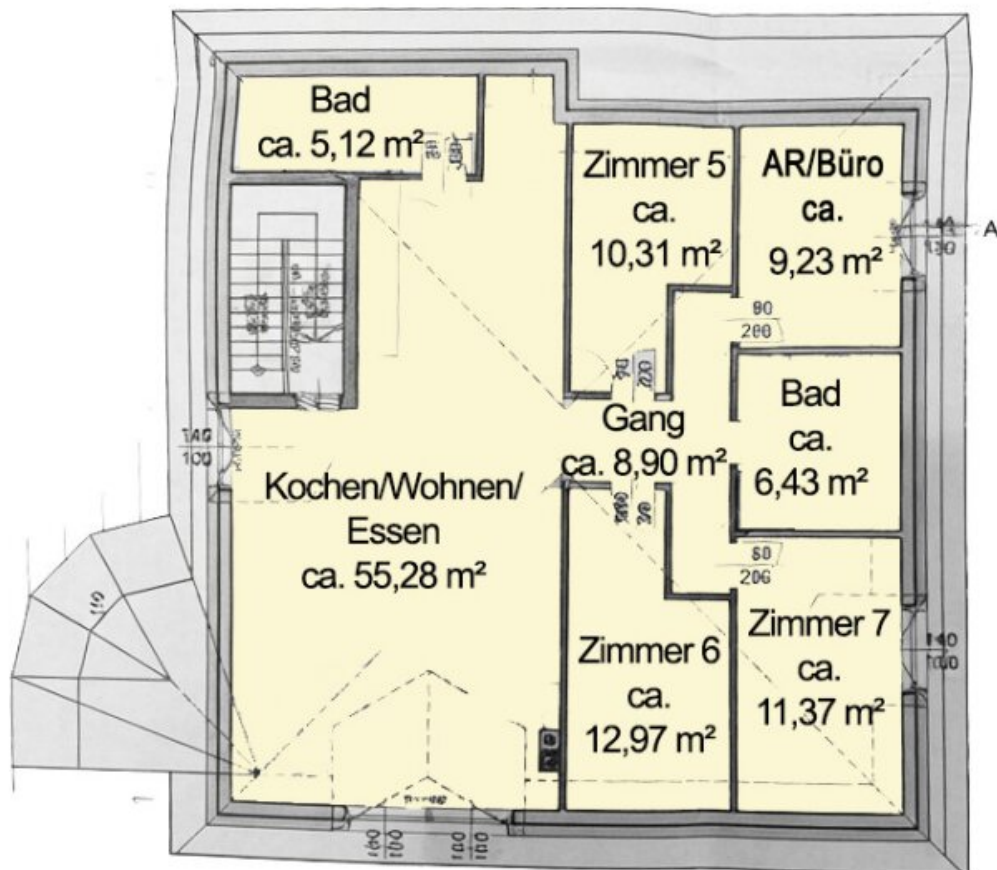


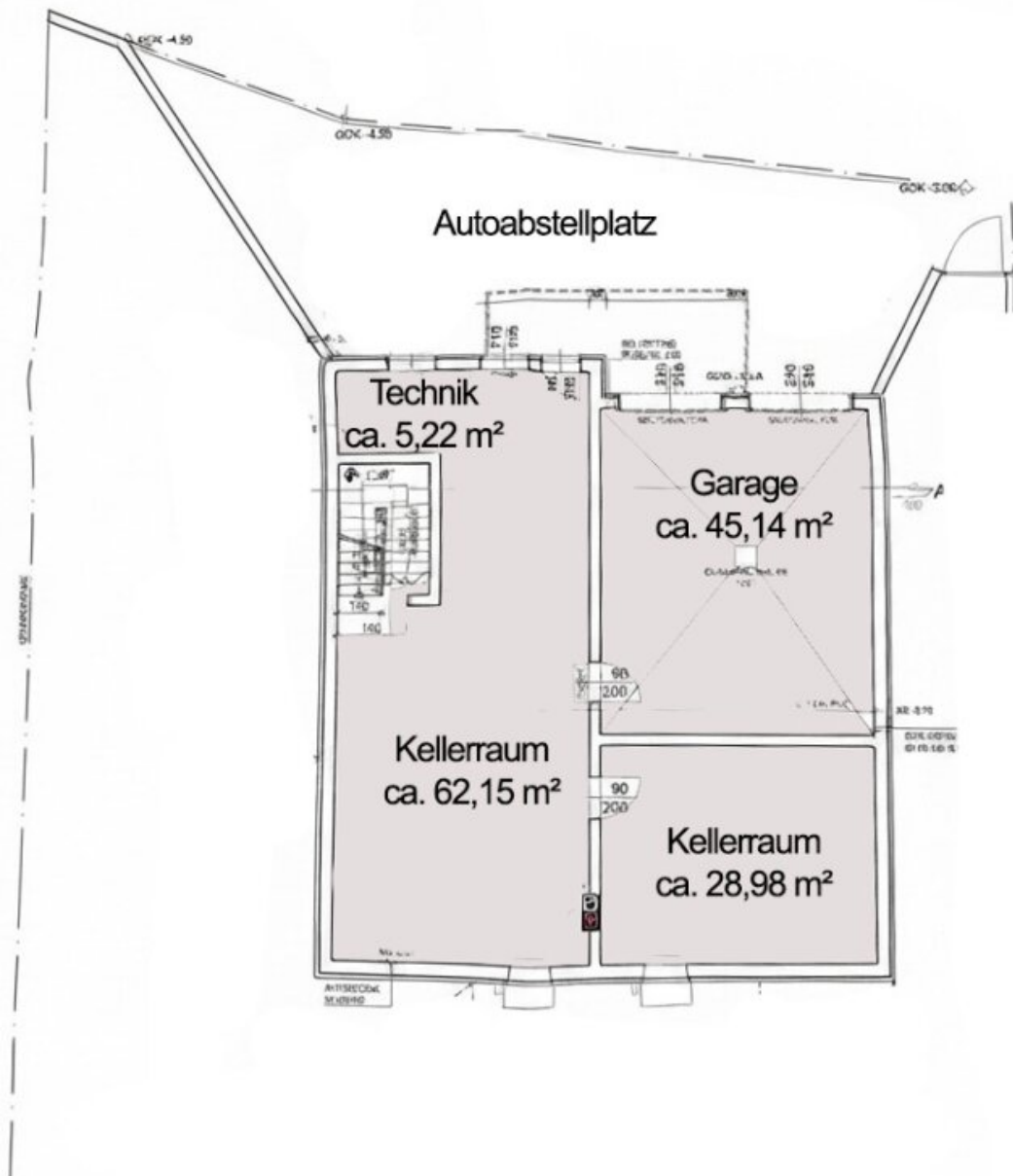












Objektbeschreibung

Dieses großzügig konzipierte Wohnhaus bietet außergewöhnlich viel Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für große Familien, generationsübergreifendes Wohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Der repräsentative Zugang über einen schön angelegten, geschwungenen Aufgang führt zum Hauseingang. Das Erdgeschoß bildet den derzeitigen Hauptwohnbereich und verfügt über einen großzügigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse. Auch die separate Küche ist mit der Terrasse verbunden. Insgesamt stehen auf dieser Ebene vier Zimmer, davon eines mit angeschlossenem Schrankraum, zwei Bäder sowie weitere Neben- und Verkehrsflächen zur Verfügung.

Der südseitige Garten bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen und für individuelle Gestaltung. Das bislang unbewohnte Dachgeschoß eröffnet zusätzliches Potenzial und umfasst einen großzügigen Wohn- und Essbereich, drei weitere Zimmer, einen Abstellraum sowie zwei bereits vorbereitete Badezimmer, die nach eigenen Vorstellungen fertiggestellt werden können. Dadurch eignet sich die Ebene beispielsweise für zusätzliche Wohnbereiche, Gäste, erwachsene Kinder oder eine berufliche Nutzung.

Im Kellergeschoß befinden sich zwei geräumige, verflieste Kellerräume und eine Techniknische. Eine integrierte, ebenfalls verflieste Doppelgarage mit automatischen Toren sowie ein zusätzlicher PKW-Stellplatz vor dem Haus runden das Platzangebot ab.

Zur modernen Ausstattung zählen großformatige Fliesen in eleganter Marmoroptik, Laminatböden, dreifach verglaste Fenster, Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung. Das Haus wurde in solider Ziegelbauweise errichtet; teilweise sind Raffstores, Jalousien und Insektenschutzgitter vorhanden.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. In Kirchstetten stehen unter anderem Kindergärten, Volksschule, Nahversorgung und ärztliche Betreuung zur Verfügung. Über den Bahnhof Kirchstetten bestehen Verbindungen nach St. Pölten und Wien Westbahnhof, mit dem Auto ist die A1 über die Anschlussstellen Alt Lengbach bzw. Böheimkirchen gut erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <5.500m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap