Beeindruckendes Familienhaus mit moderner Haustechnik Nähe St. Pölten



Hausansicht Nordwest

Objektnummer: 95533

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3062 Kirchstetten
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	302,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	96,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6











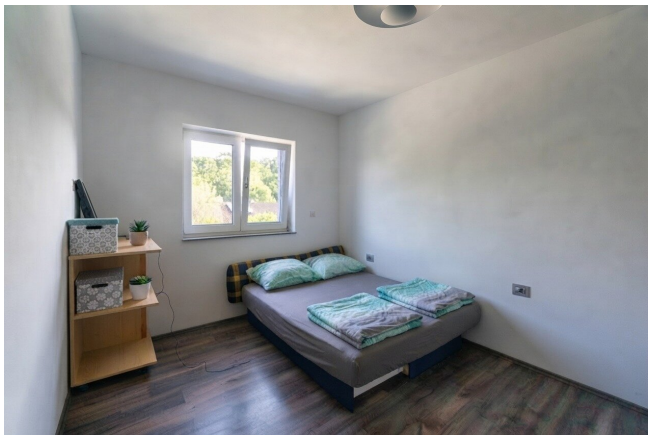


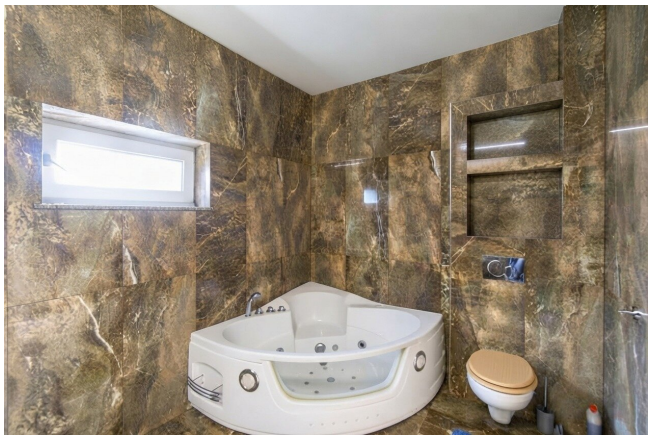






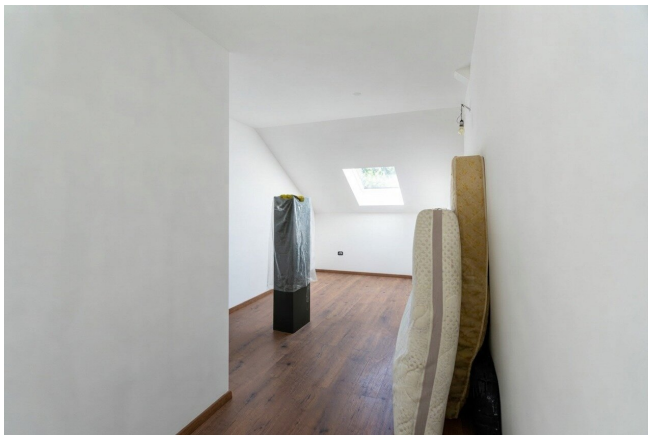






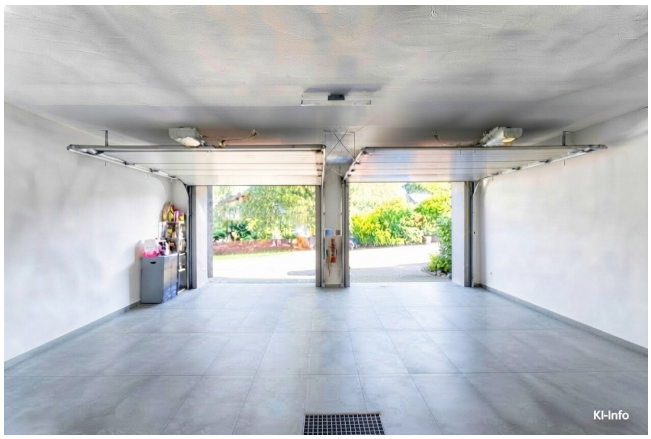




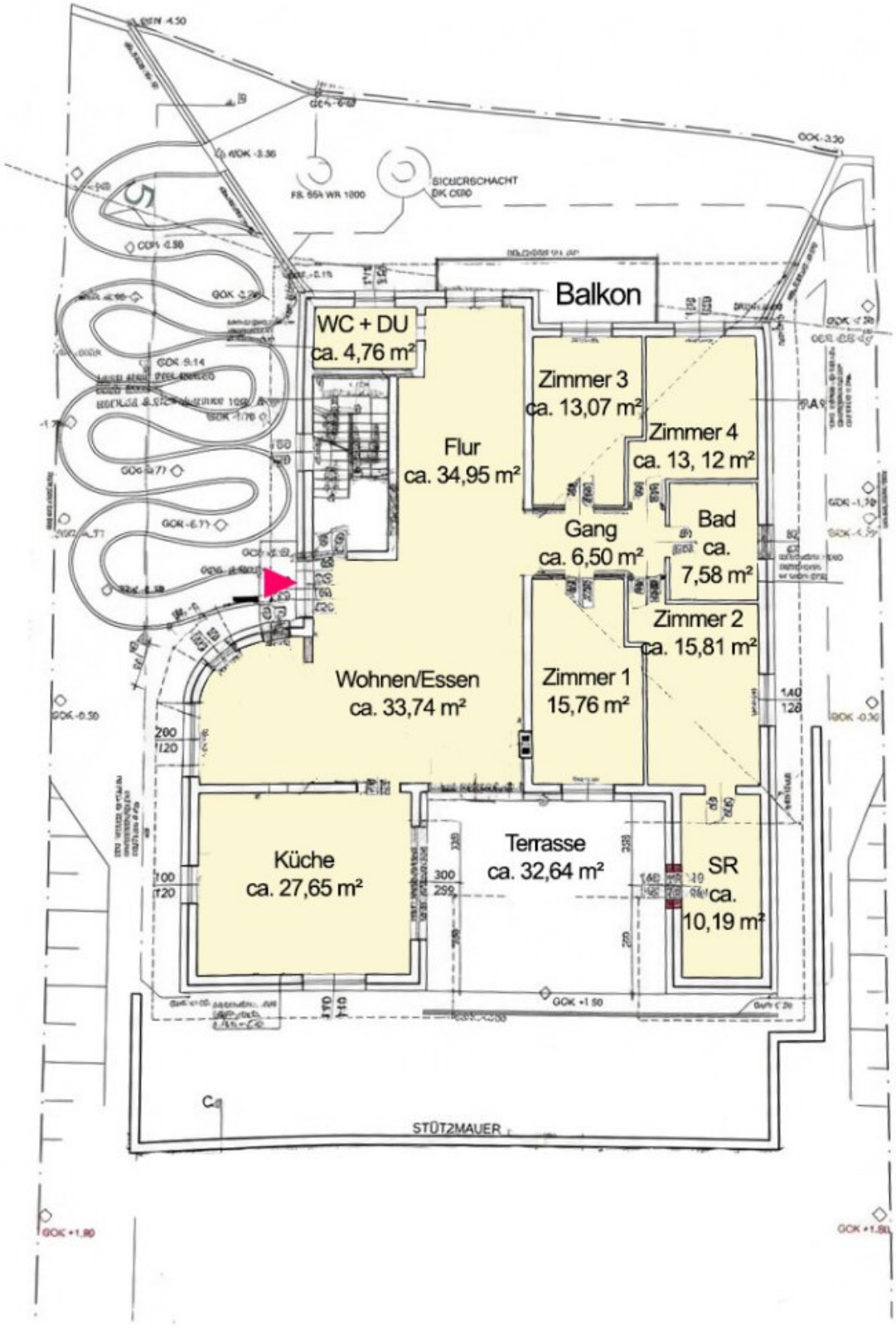


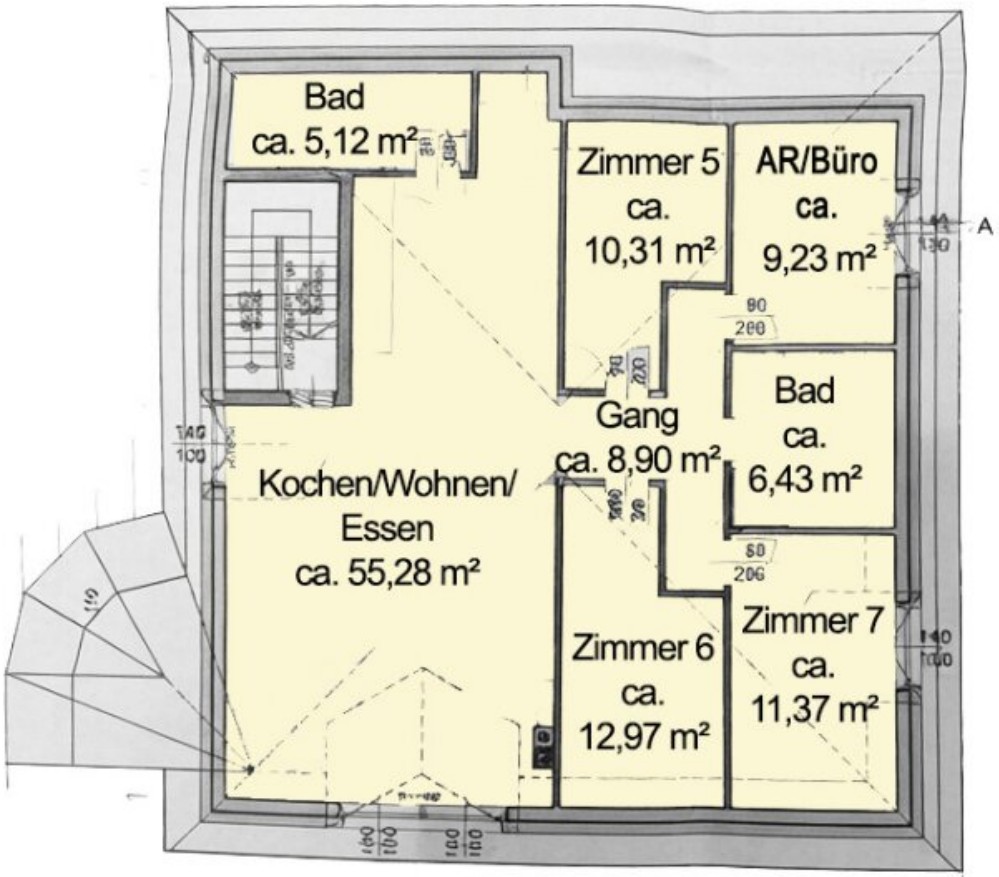


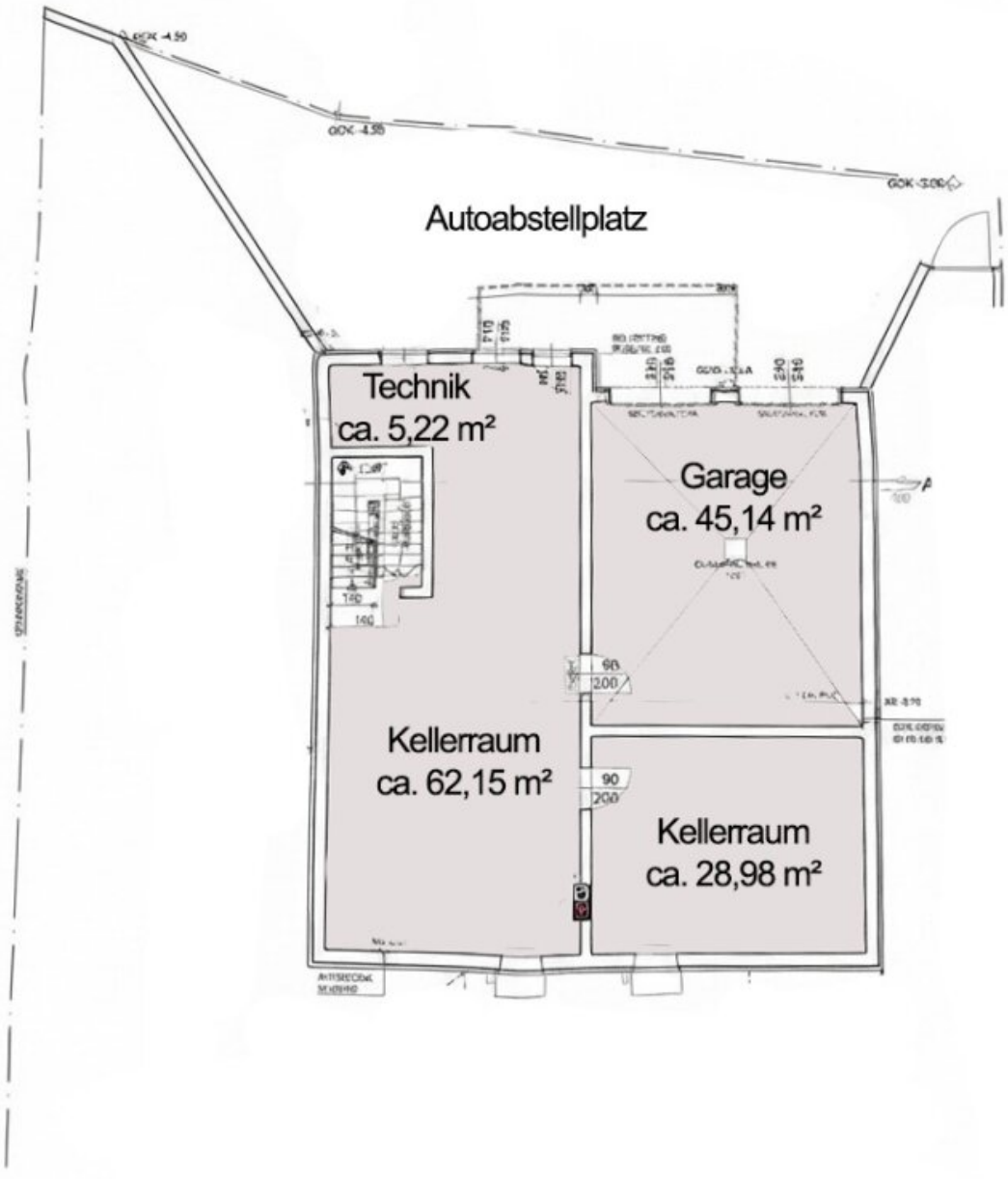



KI-Info




Balkon
WC + DU
ca. 4,76 m²
Flur
ca. 34,95 m²
Zimmer 3
ca. 13,07 m²
Zimmer 4
ca. 13, 12 m²
Gang
ca. 6,50 m²
Bad
ca. 7,58 m²
Zimmer 2
ca. 15,81 m²
Wohnen/Essen
ca. 33,74 m²
Zimmer 1
15,76 m²
Küche
ca. 27,65 m²
Terrasse
ca. 32,64 m²
SR
ca. 10,19 m²
STÜTZMAUER


Bad
ca. 5,12 m²
Zimmer 5
ca.
10,31 m²
AR/Büro
ca.
9,23 m²
A
Gang
ca. 8,90 m²
Bad
ca.
6,43 m²
Kochen/Wohnen/
Essen
ca. 55,28 m²
Zimmer 6
ca.
12,97 m²
Zimmer 7
ca.
11,37 m²


Autoabstellplatz
Technik
ca. 5,22 m²
Garage
ca. 45,14 m²
Kellerraum
ca. 62,15 m²
Kellerraum
ca. 28,98 m²

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 Altlengbach 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