* RUHELAGE * ERSTBEZUG * EINFAMILIENHAUS um EUR 499.000,-



Objektnummer: 146235

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anzingerstraße
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3508 Meidling
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,53 m²
Nutzfläche:	313,08 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	85,52 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

1% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Immobilienkanzlei 1MMO GmbH & Co KG, Team NÖ

1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO
Heiligenstädter Lände 29/2. OG























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. Das Haus verfügt über ca. 150m² Wohnnutzfläche + 85m² Nutzfläche Kellergeschoss + ca. 100 m2 Eigengarten.

Die Highlights auf einen Blick:

- *Neubau – Erstbezug*
- *Massive Bauweise – langlebig und wertbeständig*
- *Energieeffizient –mit moderner Luftwärmepumpe für nachhaltiges Heizen*
- *Gärten mit sonniger Terrasse*
- *hauseigenen Garage*
- *Kellergeschoss*

Raumaufteilung:

KG: Garage, Keller, Abstellraum

OG: Vorraum, WC, Wohn-/Essbereich mit offener Küche, Zimmer

DG: Vorraum, 3x Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne, WC

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 40.000,- auf Wunsch möglich**

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, BGBI. 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 <3.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.750m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.250m
Kindergarten <2.750m
Universität <8.500m
Höhere Schule <8.750m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <4.750m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <2.250m
Geldautomat <2.250m
Post <3.000m
Polizei <7.250m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <6.250m
Bahnhof <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap