



#0001009052

## MODERN, MASSIV UND HOCHWERTIG VOM BAUMEISTER

3385 Prinzersdorf



Kaufpreis: 360.905,40 €

Wohnfläche: 113,45 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

### IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Auf einem ca. 2.227m<sup>2</sup> großen Grundstück wurden insgesamt 3 Niedrigenergie-Häuser mit insgesamt 8 Wohneinheiten in Ziegelmassivbauweise auf sehr hohem Qualitätsstandard in belags- oder schlüsselfertiger Ausführung errichtet. Die Häuser warten ab sofort bereits auf neue, nette Eigentümer, welche sich über die hohe Qualität der Ausführung überzeugen möchten.

Die Nähe zur Landeshauptstadt Sankt Pölten mit hervorragender Infrastruktur, sowie die Lage zwischen Feldern und Wäldern der Region bietet sehr hohe Lebensqualität.

Nur wenige Minuten von der Landeshauptstadt entfernt, wurden in sehr guter Lage mit direktem Blick ins Grüne, dennoch aufgrund der südwestseitigen Ausrichtung sehr sonnig gelegen, drei Doppel- und Reihenhäuser errichtet.

Die insgesamt 8 Wohneinheiten überzeugen mit TOP-AUSSTATTUNG, gut durchdachter Raumaufteilung und qualitativ hochwertiger Ziegelmassiv-Bauweise mit Vollwärmeschutzfassade nach heutigem Qualitätsstandard. Die Häuser weisen eine Wohnnutzfläche von jeweils ca. 113m<sup>2</sup> auf und verfügen über Terrassen, Gärten und jeweils zwei Parkplätze.

Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Projekt spricht ist einerseits die sehr gute Lage mit besten Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems & St. Pölten sowie die hochwertige Ausführung.

Eine weitere Besonderheit ist die Möglichkeit, eine sehr hochwertige, schlüsselfertige Ausführung mit Badewanne & Dusche, Echtholzböden sowie hochwertigen Fliesenböden in den Sanitärbereichen zu erwerben. Ein detaillierter Leistungskatalog wird dem Exposé beigelegt.

Ein weiterer Vorteil, welcher bei vergleichbaren Projekten erheblich Mehrkosten verursachen könnte.

Auf einen Blick:

- 3 freistehende Niedrigenergie-Häuser in gekuppelter Bauweise mit südwestseitigem Garten, Terrassen
- Ziegelmassivbauweise
- 113-114 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- kostengünstige Fußbodenheizung (Luft-Wärmepumpenanlage)
- Kamin



- Stellplätze für 2 PKW
- zentrale Grünruhelage
- schlüsselfertige Ausführung mit hochwertigen Massivholzböden, Badewanne & Dusche sowie hochwertigen Fliesen auf Kundenwunsch
- Kaufpreise ab EURO 353.805,40, variierend je nach Grundstücksgröße

Ein Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 113m<sup>2</sup> und teilt sich in Erdgeschoss und Obergeschoss.

EG: Eingangsbereich, Vorraum, imposanter Wohn-Essbereich mit integrierter Küche und direktem Ausgang auf die südwestseitig ausgerichtete Sonnenterrasse, WC, Technikraum, ein Zimmer.

OG: Vorraum, Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie WC, 2 Kinderzimmer, Elternschlafzimmer.

Beheizt wird sehr kostengünstig anhand einer Fußbodenheizung mit Luft-Wärmepumpe. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist die überdurchschnittliche Ausstattung.

Verwirklichen Sie sich Ihren Wohntraum unweit der Landeshauptstadt Sankt Pölten, in bester Grünruhelage und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an!

Ich freue mich auf ein unverbindliches Beratungsgespräch, um Sie über sämtliche Vorzüge dieses Projektes zu informieren!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2021
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 14 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	19.05.2021
Gültig bis	18.05.2031
HWB-Wert (kWh/m <sup>2</sup> /a)	22,00
HWB Klasse	 A
fGEE Wert	0,70
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	1
Toiletten	2
Terrassen	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	360.905,40 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	360.905,40 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	Nach Vereinbarung mit dem Vertragserrichter!
--------------------	--

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Prinzersdorf, ein aufgrund seiner ländlichen Lage und unmittelbaren Nähe zur Stadt Sankt Pölten sehr beliebter Wohnort. Prinzersdorf liegt eingebettet zwischen Feldern und Wäldern der Region, ist öffentlich mit der Bahn erreichbar und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Sankt Pölten, wo keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs unerfüllt bleiben.

Der Ort selbst bietet sehr viel an infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs wie Arzt, Bank, Frisör, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen und vieles mehr, welche in nur wenigen Schritten erreichbar sind. Sowohl die Felder als auch die Wälder der Region laden zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

Durch die direkte Bahnverbindung nach Sankt Pölten sind beste Verkehrsanbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Wien, Krems, Melk und St. Pölten selbstverständlich. Weiters bestehen durch den nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Melk und St. Pölten.





### GALERIE



"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**Raiffeisen  
Immobilien**   
Maklerservice & Bewertung

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**

**Raiffeisen  
Immobilien**   
Maklerservice & Bewertung



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

