



#0001009269

Exklusiver Bungalow mit großem Garten in Golling bei Pöchlarn

3381 Golling an der Erlauf



Kaufpreis: 469.100,00 €

Wohnfläche: 147,00 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Reinhard Lembacher

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

reinhard.lembacher@riv.at

+43 664 60 517 517 90





BESCHREIBUNG

Einer der begehrtesten Haustypen sind derzeit die Bungalows, da diese über viel Wohnfläche innerhalb eines Stockwerkes, und idealerweise auch über ausreichend Nutz- und Kellerflächen, verfügen! Bei diesem luxuriös angelegten Anwesen in GOLLING bei Pöchlarn, ist dies in jeder Hinsicht hochwertig und vor allem großzügig ausgeführt!

Fernab von mehr als 140 m² Wohnfläche, ist das Gebäude vollunterkellert, und wurde sogar mit einem weiteren Gewölbekeller im Laufe der Jahre, auf exklusive Weise erweitert! Abgerundet wird das Objekt eindrucksvoll dank einem mehr als 1.800 m² großem Grundstück! Die bereits erwähnten Flächen teilen sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: Vorraum/Eingang, Wohnzimmer/Salon mit Wintergarten, Schlafzimmer 1, Bad 1 (modernisiert), Schlafzimmer 2, Küche mit Essplatz (modernisiert), Garderobe, weiterem Zimmer (Büro) sowie der Doppelgarage

Kellergeschoss: mehrere klassische Kellerräume (Speis, Werkstatt, Fitnessraum, Lagerraum), Technikraum mit Erdwärmeheizung, Gewölbekeller mit Weinlagerraum und Verkostungsbereich mit eigenem Zugang von Außen (wie auch innen)

Außenbereich: Terrasse vorm Wintergarten/Salon, sehr großer Garten mit Gartenhäuschen, Feuerstelle, Essensplatz unter Baum, natürliche Einfriedung

Wie in den Videos erkennbar - siehe "Links" - verfügt das Grundstück über enorm viel Platz und separate Bereiche zum Entspannen, zu der sicherlich auch die via Sackgasse ruhige Zufahrt zum Haus beiträgt!



Maklerservice & Bewertung

Wir würden uns sehr freuen, eine Familie zu finden, die hier ob Arbeitsplatz in Pöchlarn, Wieselburg oder Ybbs ein exklusives großräumiges Zuhause sucht!

Bei Interesse senden Sie uns Ihre AUSSCHLIESSLICH SCHRIFTLICHE Anfrage - bitte Kontaktformular in der von Ihnen verwendeten Internetplattform verwenden - zu der sich Reinhard Lembacher prompt bei Ihnen melden wird!





AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1985
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Erdwärme
Stellplätze	2 x Garage, 3 x Freiplatz

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	12.12.2019
Gültig bis	11.12.2029
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	135,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,73
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	2



Maklerservice & Bewertung

Bäder	2	FLÄCHEN	
Toiletten	2	Wohnfläche	147,00 m ²
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	366,00 m ²
Balkone	1	Gesamtfläche	1.832,00 m ²
		Grundfläche	250,00 m ²
		Kellerfläche	189,00 m ²
		Terrassenfläche	15,00 m ²
		Gartenfläche	1.782,00 m ²

MERKMALE

Räume und Flächen	Wintergarten	Sonstiges	Gartennutzung
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche	Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Duschkabine, Badezimmerfenster
Keller	Vollunterkellert	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Fußboden	Stein, Laminat		



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	469.100,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	110,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Sonstige Kosten	110,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	220,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	469.100,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

In den Betriebskosten sind die Grundsteuer, Kanal- & Müllgebühr, Seuchenabgabe, Kosten für Strom und somit Betrieb der Erdwärme-Heizung bereits abgeschätzt!



LAGE UND UMGEBUNG

Das an Pöchlarn im Süden und Krummnussbaum im Westen angrenzende GOLLING liegt am direkten Wege von Pöchlarn Ost nach Ybbs & Wieselbgr. Danke der unmittelbaren Nähe zu Pöchlarn, ist dies ein beliebter Wohnort. Selbstverständlich finden Sie hier eine vor allem für Ihre Kinder attraktive Infrastruktur mit modernen Kindergärten, Schulen und zahlreichen Vereinen vor!

Die erste urkundliche Erwähnung von Golling, stammt bereits aus dem Jahr 1334. Sie lautete auf „Goldarn“, später auch „Goldern“, was soviel bedeutet wie „bei den Goldwäschern“. Im vorigen Jahrhundert war es vor allem als Industriestandort "Neuda" überregional bekannt, was ebenfalls zum Wachstum des Ortes beitrug.

INFRASTRUKTUR

Einkauf

- < 500m: Soft Technics - Edv Engelmaier
- < 500m: Hoarrichta
- < 1km: Tattoo By Herm
- < 500m: Trafik Prirschl
- < 1km: Gartenfuchs
- < 1km: Woodbock-Stoves.Com Kamin & Pelletsöfen

Bildung

- < 1km: NÖ Landeskindergarten Erlauf
- < 1km: Volksschule
- < 500m: Bücherei Golling



< 500m: Volksschule

< 500m: NÖ Landeskindergarten Golling an der Erlauf, Neuda

Gaststätten

< 1km: Restaurant Langer

< 1km: Landgasthof s'Mostlandl

< 1km: Gasthaus-Pizzeria Schauer

Gasthaus Plaikawirt

Kultur & Freizeit

< 1km: Erlauf Erinnert

< 1km: Stadtbad Pöchlarn

Sonstiges

Franz Freitag

Kfz Derfler

< 1km: Raiffeisen BANK

Gesundheit

< 500m: Dr. Anna Steinkellner

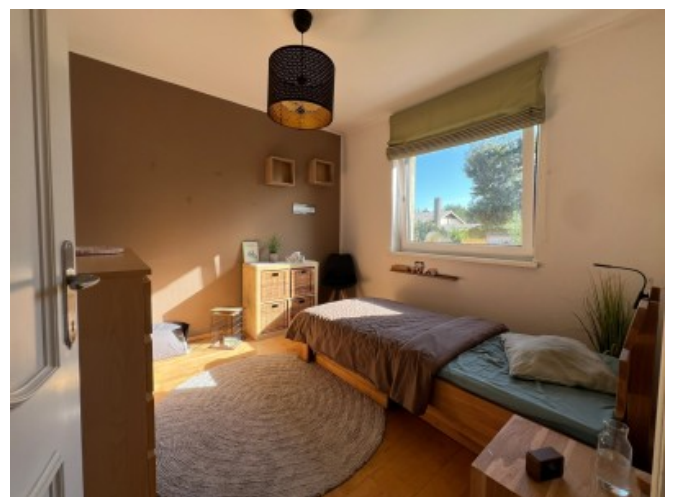
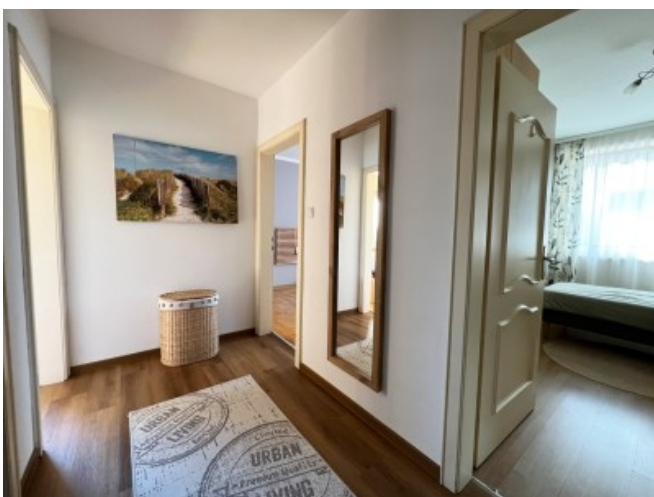
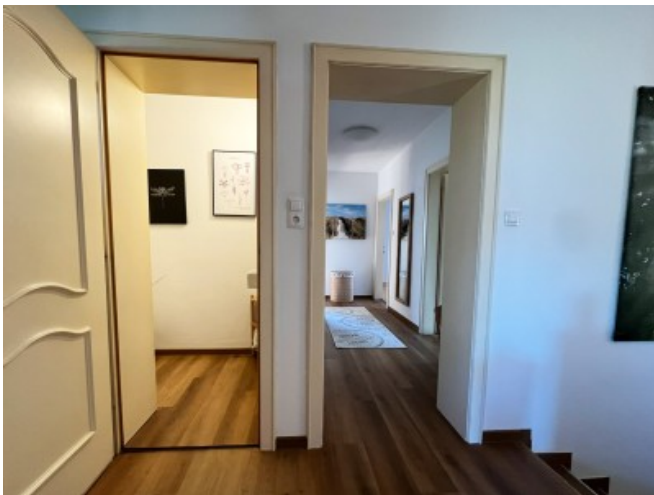
< 1km: Kleintierpraxis Pöchlarn Doktor Andrea Mergl

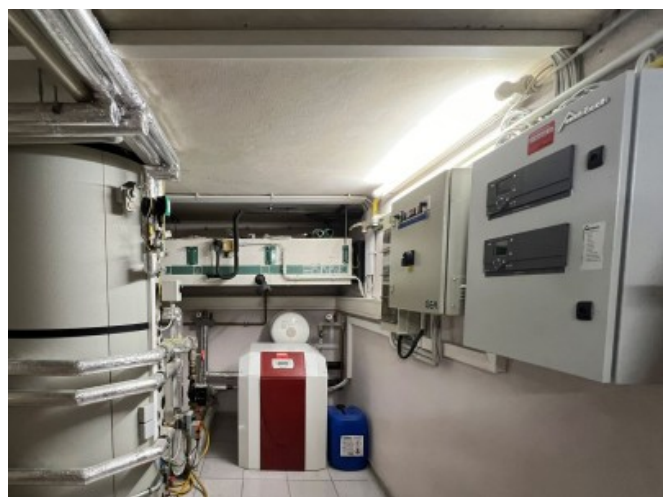


GALERIE















LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Orthofoto](#)

[Grundriss EG](#)

[Grundriss KG](#)

[Schnitt](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)





[Teaser Querformat](#)

[Gemeinde Golling](#)

[Raiffeisenbank Pöchlarn](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[Instagramchannel](#)

[LinkedInSite](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

