



#0001009269

## Exklusiver Bungalow mit großem Garten in Golling bei Pöchlarn

3381 Golling an der Erlauf



Purchase price: 469.100,00 €

Living Area: 147,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 5

### YOUR CUSTODIAN



Reinhard Lembacher

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

reinhard.lembacher@riv.at

+43 664 60 517 517 90





## DESCRIPTION

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1985
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Geothermal Energy
Car Spaces	2 x Garage, 3 x Open

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	12.12.2019
Valid until	11.12.2029
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	135,00
HWB Class	 D
fGEE Value	1,73
fGEE Class	 C

### SEGMENTATION

Total Rooms	5
Floors	2
Bathrooms	2



**Maklerservice & Bewertung**

Toilets	2
Bedrooms	3
Balconies	1

**AREAS**

Living Area	147,00 sqm
Usage Area	366,00 sqm
Total Area	1.832,00 sqm
Base Area	250,00 sqm
Cellar Area	189,00 sqm
Terrace Area	15,00 sqm
Garden Area	1.782,00 sqm

**FEATURES**

Additional rooms and areas	Wintergarden	Other	Garden Usage
Kitchen	Kitchenette	Sanitation	Bathtub, Show, Bathroom Window
Cellar	Full Cellar	Construction	Massive Construction
Floor	Stone, Laminate		



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	469.100,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

### RUNNING COSTS

Running costs	110,00 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Other Costs	110,00 € incl. VAT
-------------	--------------------

### TOTAL

Total Running Costs	220,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	469.100,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

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



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

## INFRASTRUCTURE

### Shopping

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

### Education

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



< 500m: Volksschule

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

#### Gastronomy

< 1km: Restaurant Langer

< 1km: Landgasthof s'Mostlandl

< 1km: Gasthaus-Pizzeria Schauer

Gasthaus Plaikawirt

#### Recreation

< 1km: Erlauf Erinnert

< 1km: Stadtbad Pöchlarn

#### Other

Franz Freitag

Kfz Derfler

< 1km: Raiffeisen BANK

#### Health

< 500m: Dr. Anna Steinkellner

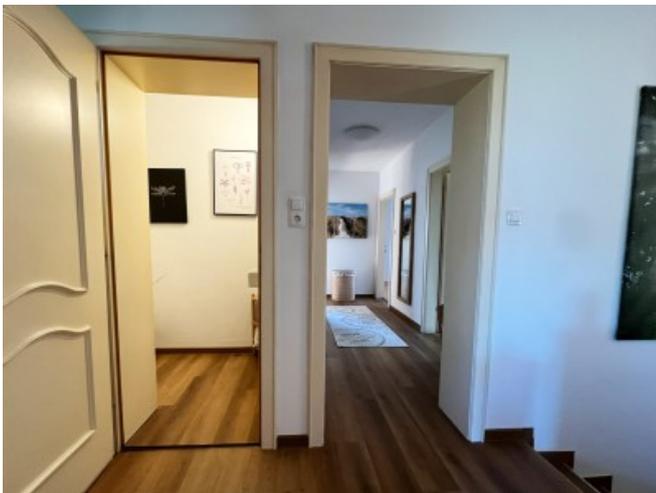
< 1km: Kleintierpraxis Pöchlarn Doktor Andrea Mergl



GALLERY















## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Orthofoto](#)

[Grundriss EG](#)

[Grundriss KH](#)

[Schnitt](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)



[Teaser Querformat](#)

[Gemeinde Golling](#)

[Raiffeisenbank Pöchlarn](#)

[Facebooksite](#)

[YouTube-Channel](#)

[Instagramchannel](#)

[LinkedInSite](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

