

3392 Neu-Gerolding | Haus | Objektnummer: 49298

Rarität // Südhang // Bach // Biotop // absolute Ruhelage an der Waldgrenze



Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

Rarität // Südhang // Bach // Biotop // absolute Ruhelage an der Waldgrenze



Lage

Südhanglage im Dunkelsteinerwald mit Waldblick und südlicher Bachbegrenzung - direkter Zugang ca. 8 km ja Autobahnabfahrt von Melk oder Loosdorf
ca. 5km nach Schönbühel und in die wunderschöne Wachau
Kindergarten und Volksschule im Nachbarort - Schülerbus in 2 min Entfernung - keine Straßenüberquerung
Nah&Frisch im Nachbarort

Dieses ständig modernisierte **Ein.- bzw. Mehrfamilienhaus**, steht auf einem **Traumgrundstück**.

Südhanglage, Waldblick, Biotop und ein eigener Bachzugang werden Sie so schnell, kein zweites mal zum kaufen Angeboten bekommen.

Das Haus eignet sich perfekt für Ruhe suchende als Einfamilienhaus oder auch als Zweifamilienhaus (da auf Terrassenebene auch die Anschlüsse für eine Küche sind).

- Sämtliche Fenster wurden 2020 erneuert auf Kunststofffenster **3fach Verglasung** mit 30 Jahren Garantie (Garantiepass vorhanden)
- neue Küche 2026
- neues Badezimmer 2026
- Elektrische Einrichtungen 2020 erneuert und Geprüft (Prüfbefund liegt vor)
- Haus komplett Weiß ausgemalt
- Laminatböden in allen Zimmern verlegt
- 2017 wurde auf eine sparsame **Luftwärmepumpenheizung** mit einem 1000 Liter Pufferspeicher umgestellt (Zentralheizungsanlage mit Heizkörper in jeden Raum)
- 2017 ebenfalls als Heizmöglichkeit ein **ATMOS** Feststoffkessel verbaut (zusätzlich stehen ihnen noch 2 freie Kaminzüge zur Verfügung (z.b. für einen offenen Kamin))

Das Haus wurde mit 30cm starken Lecabetonstein bzw. 30cm YTONG G25 gebaut. Zusätzlich Massivdecken und Satteldachstuhl mit Welleterniteindeckung. Bis auf die nicht mehr so schönen Bäder und einer fehlenden Küche, können Sie hier Sofort einziehen.

Aufteilung:

Eingangs(Ober)geschoss 97 m² Wohnfläche plus 16 m² Garage

- 3 Zimmer
- Küche (NEU)
- Vorraum
- Garderobe
- Bad mit WC (NEU)
- Garage

Terrassengeschoss 69m² plus 22 m² Keller/Heizraum

- Zimmer mit Ausgang in denn Garten
- Zimmer mit Küchenanschlüsse
- Vorraum
- Bad mit Fenster
- WC mit Fenster
- Abstellraum
- Heizraum
- Keller

Kaufpreis:

EUR 350.000,00

Monatliche Kosten:

EUR 90,00 Grundsteuer, Müll, Kanal

EUR 0,59 m³ Wasser (nach Verbrauch)

Provision:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. (EUR 12.600,00 inkl. Ust.)

Gerne laden wir Sie ein, bei einem persönlichen Beratungstermin, weitere Details zu besprechen! Ich freue mich auf Ihre schriftliche Anfrage!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 1.036 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 166 m ²	Beziehbar:	SOFORT
Gartenfläche:	ca. 900 m ²	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Kellerfläche:	ca. 22 m ²	Zustand:	modernisiert
Garagenfläche:	ca. 16 m ²	Ausrichtung:	Süden
Bäder:	2		
WCs:	2		
Abstellräume:	3		
Gärten:	1		
Keller:	1		
Garagen:	1		

Ausstattung

Befeuerung:	Luftwärmepumpe, Holz	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Ausblick:	Grünblick	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Bad mit WC
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster		

Preisinformationen

Kaufpreis:	350.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	80,00 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Monatliche Gesamtbelastung:	80,00 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos

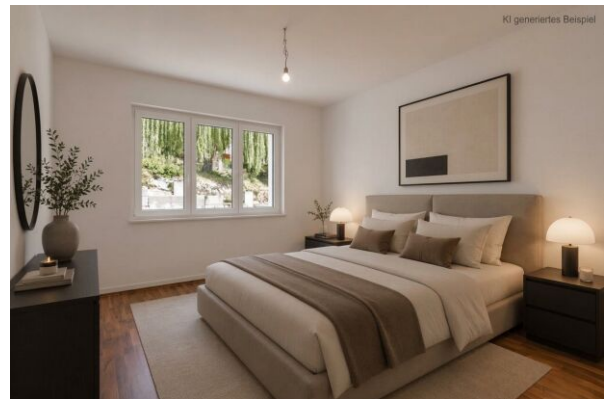




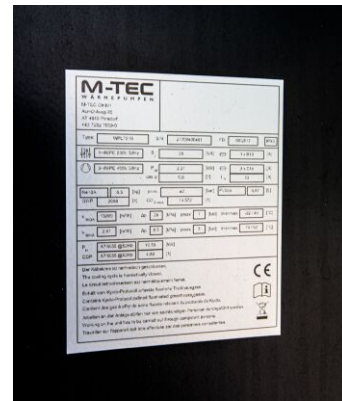








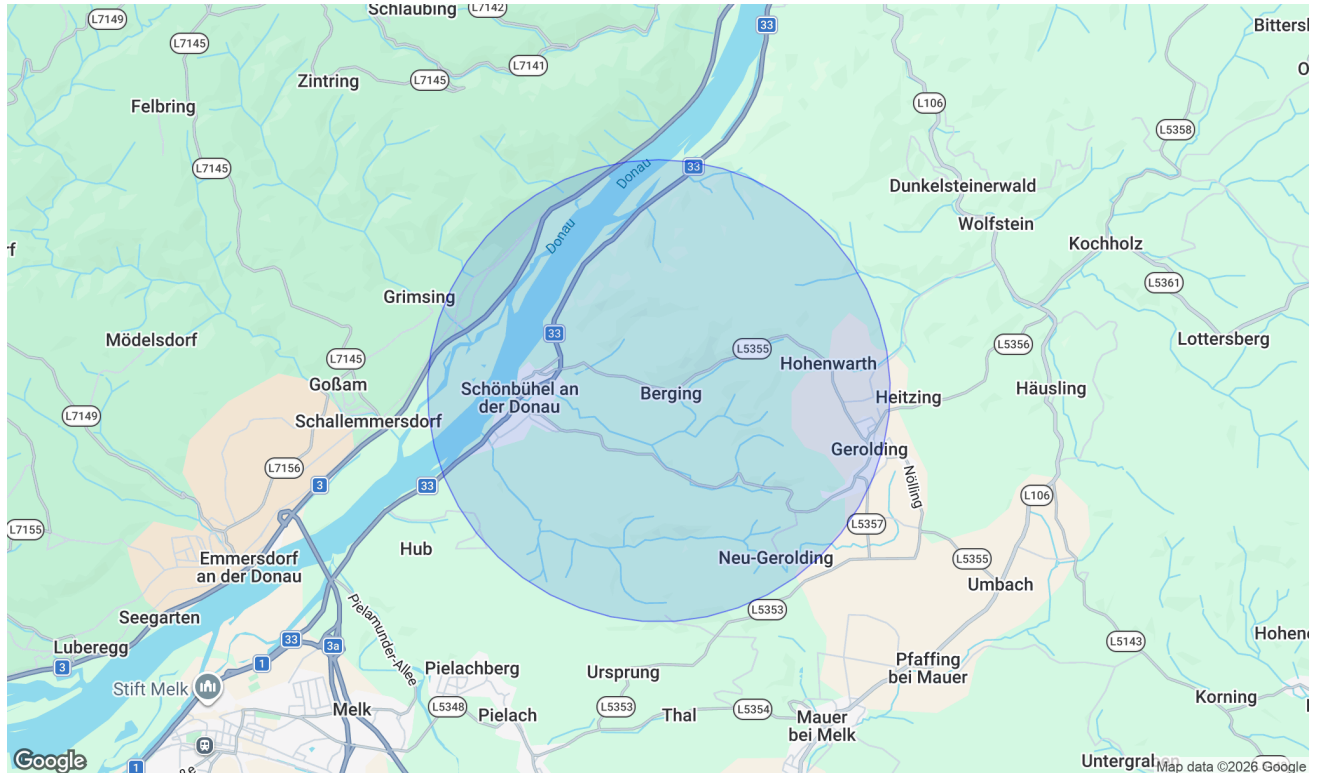






Lage

3392 Neu-Gerolding



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	4.000 m
Apotheke	5.000 m
Krankenhaus	5.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	4.500 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	5.000 m

Verkehr

Bus	1.500 m
Bahnhof	4.500 m
Autobahnanschluss	5.500 m

Kinder & Schulen

Schule	2.000 m
Kindergarten	2.000 m

Sonstige

Bank	2.000 m
Geldautomat	5.000 m
Polizei	5.000 m
Post	5.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

Obergeschoss



Terrassengeschoss



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at