

3392 Neu-Gerolding | Haus | Objektnummer: 56933

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

Miete:

EUR 1.200,00

Monatliche Kosten:

EUR 90,00 Grundsteuer, Müll, Kanal

EUR 0,59 m³ Wasser (nach Verbrauch)

Gerne laden wir Sie ein, bei einem persönlichen Beratungstermins, 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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 1.036 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 166 m ²	Beziehbar:	SOFORT
Gartenfläche:	ca. 900 m ²	Mietdauer:	10 Jahre
Kellerfläche:	ca. 22 m ²		
Garagenfläche:	ca. 16 m ²	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
		Zustand:	modernisiert
		Ausrichtung:	Süden
Zimmer:	4		
Bäder:	2		
WCs:	2		
Abstellräume:	3		
Gärten:	1		
Keller:	1		
Garagen:	1		

Ausstattung

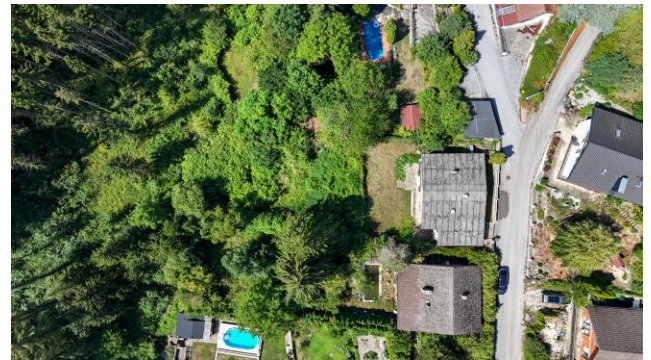
Befeuerung:	Luftwärmepumpe, Holz	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Ausblick:	Grünblick		
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Bad mit WC

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.200,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	1.200,00 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Monatliche Gesamtbelastung:	1.200,00 €		

Weitere Fotos



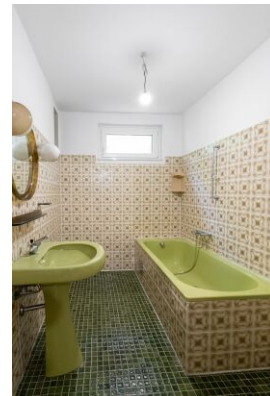


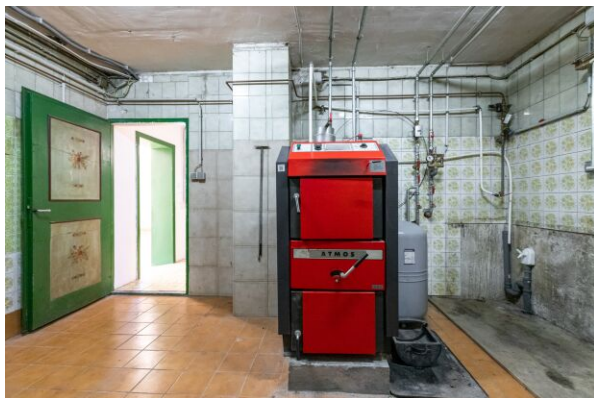
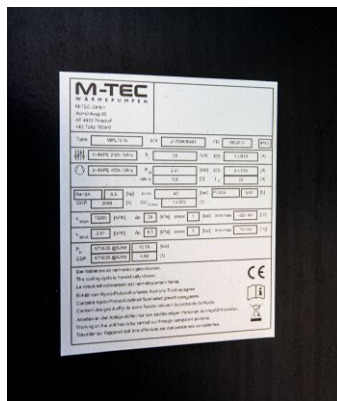








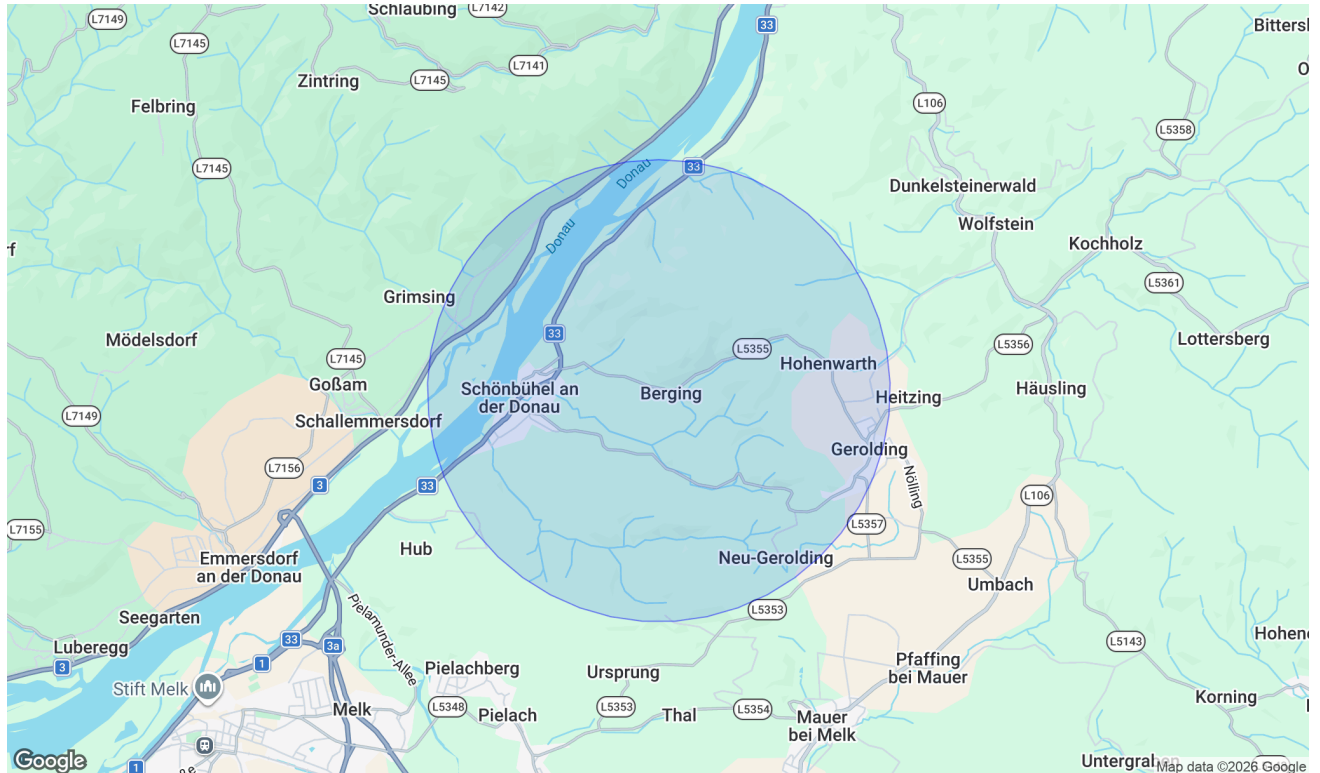






Lage

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



Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

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