



#0001007565

**PREISREDUKTION: ZWEI WOHNHÄUSER AUF EINEM  
GRUNDSTÜCK MIT PARKÄHNLICHEM GARTEN SAMT  
OBSTBAUMBESTAND IN PARADIESISCHER GRÜNRUHELAGE MIT  
FERNBLICK IDEAL FÜR ZWEI FAMILIEN**

3042 Würmla



Kaufpreis: 449.000,00 €

Wohnfläche: 185,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7

**IHR BETREUER**



Mag. Peter Fellhofer  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
peter.fellhofer@riv.at  
+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Tolle Wohlfühloase in Form dieser Liegenschaft mit zwei Wohnhäusern, einem neuwertigen Einfamilienhaus in Holzriegelbauweise sowie einem Wohnhaus in Massivbauweise aus dem Jahre 1972, an welchem in den letzten Jahren sehr viel erneuert wurde.

Das traumhafte Grundstück mit Obstbaumbestand und Nebengebäuden liegt in erhöhter Lage mit herrlichem Aus- und Fernblick auf Eigengrund mit vielen liebevollen Details in traumhafter Grünruhelage mit herrlichem, parkähnlichen Garten! Die Liegenschaft könnte Sie begeistern, eignet sich bestens für zwei Familien oder für Wohnen und Arbeiten in Kombination.

Erfüllt werden sämtliche Wohnwünsche in der Marktgemeinde Würmla, in einer ländlichen Wohnsiedlung mitten im Grünen durch dieses traumhafte Gesamtpaket mit unzähligen hochwertigen und liebevollen Ausstattungsdetails.

Über einen geschmackvollen, gemeinsamen Einfahrtsbereich erreichen Sie das moderne Einfamilienhaus, welches in Fertigbauweise mit sehr natürlichen und hochwertigen Holzelementen ein tolles Wohnambiente auf fast 60m<sup>2</sup> bietet und verfügt über einen zentralen Vorraum mit ausreichend Stauraum und Garderobe, eine wohnliche, gut dimensionierte, offene Wohnküche mit sämtlichen Markengeräten und Essplatz, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen Technikraum. Ein besonderes Highlight ist die tolle Terrasse für angenehme Sonnenstunden, beheizt wird diese Liegenschaft kostengünstig anhand einer Infrarotheizung.

Über den Innenhof erreichen Sie das in Massivbauweise errichtete, großzügige Familienwohnhaus welches auf knapp 100m<sup>2</sup> Wohnfläche sämtliche Wohnwünsche einer Familie erfüllt. Über einen Windfang erreichen Sie das zweite Wohnhaus auf der Liegenschaft, welches sämtliche Wohnwünsche durch ein gut dimensioniertes Vorzimmer mit Garderobe, eine Speis, ein Badezimmer mit Dusche & WC, eine imposante Wohnküche mit integrierter Küche und sämtlichen Einbaugeräten sowie vier weitere Zimmer erfüllt. Beheizt wird das Wohnhaus anhand einer Zentralheizung mit festen Brennstoffen.

Ausreichend Parkplätze für Ihre Autos sind selbstverständlich vorhanden. Ganz besonders sind die hochwertigen, liebevollen Ausstattungsmerkmale, eine herrliche Laube für angenehme Stunden im Garten, ein Gartenhaus sowie ein Gartenteich und ein sehr gepflegter Garten mit Obstbaumbestand hervorzuheben. Ein Paradies für Ihre Kinder oder Ihre vierbeinigen Freunde ist somit garantiert, das alles in herrlicher Aussichts- und Sonnenlage.



**Maklerservice & Bewertung**

Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird.

Die Liegenschaft ist ab sofort auf der Suche nach neuen, netten Eigentümern, welche dieses großzügige Gesamtpaket und dessen Wohnkultur zu schätzen wissen, wäre nach einer angemessenen Vorlaufzeit in einigen Monaten beziehbar.

Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um vielleicht schon bald Ihre ersten Gäste zu einem gemütlichen Grill- und Poolnachmittag im eigenen Garten begrüßen zu dürfen!

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, Bungalow, Haus: Sonstiges, Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1972 & 2020
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Holz, Zentralheizung: Alternativ
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 185 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 2.284 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	14.02.2020
Gültig bis	13.02.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	67,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,81
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Bäder	2
Toiletten	2
Terrassen	3

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

Kaufpreis	449.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	449.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Würmla, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt Sankt Pölten und der Blumenstadt Tulln an der Donau sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss, sehr beliebter Wohnort.

Würmla liegt eingebettet zwischen Feldern und Wäldern der Region, ist öffentlich mit dem Bus erreichbar und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu der Blumenstadt Tulln an der Donau sowie der Landeshauptstadt Sankt Pölten, wo keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs unerfüllt bleiben.

Die Region lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche. Dadurch werden sehr viele Attraktionen für Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer geboten.

Die Stadt Sankt Pölten ist in nur wenigen Minuten, selbstverständlich auch öffentlich erreichbar. Durch den nahe gelegenen HL-Bahnhof sind beste Verkehrsanbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Wien, Krems, Tulln und Sankt Pölten selbstverständlich.

Weiters bestehen durch den nahe gelegenen Autobahnanschluss beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.





GALERIE

















**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN**

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
 0664 60 517 517 77  
 02 2000 10000@raiffeisen.at

**UNSERE SERVICES FÜR SIE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
  - Ausland & Netz
  - Raiffeisen-Filialen in über 100 Ländern
  - Immobilien
  - Finanzdienstleistungen

Für unsere zahlungsbereiten Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zirkularen
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Setzen Sie auf Probe und werden auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGIFALL VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
 0664 60 517 517 77 02 2000 10000@raiffeisen.at raiffeisen-immobilien.at

**GRATIS IMMOBILIENWERTSCHÄTZUNG**

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

