



#0001007668

## Einfamilienhaus in Purgstall / E

3251 Purgstall an der Erlauf



Kaufpreis: 570.000,00 €

Wohnfläche: 190,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 10

### IHR BETREUER



Reinhard Gansch  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
reinhard.gansch@riv.at  
+43 664 60 517 517 58





## BESCHREIBUNG

Dieses Haus befindet sich in einer ruhigen und sicheren Wohnsiedlung, die Ihnen eine angenehme Nachbarschaft und eine gute Verkehrsanbindung garantiert.

Das Grundstück hat eine Fläche von 1100 m<sup>2</sup> und ist liebevoll gestaltet mit einem gepflegten Garten und einer hochwertigen Gartenhütte mit Stromanschluss.

Das Haus selbst ist voll unterkellert und bietet Ihnen viel Stauraum und zusätzlichen Wohnraum. Der Großteil des Kellers ist als Wohnkeller oder als Büro nutzbar.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine geräumige Wohnküche mit einem Ausgang auf eine 20 m<sup>2</sup> große Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Schlafzimmer, eines davon mit einem Zugang zur Terrasse. Das Badezimmer im Obergeschoss ist ebenfalls sehr hochwertig gestaltet mit einer Wanne, einer Dusche, einem Doppelwaschbecken. Vom Elternschlafzimmer und vom Badezimmer aus haben Sie einen Zugang zur Terrasse, die Ihnen einen herrlichen Ausblick bietet.

Das Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die über eine Luftwärmepumpe betrieben wird. Die Heizkosten sind daher sehr gering. Außerdem verfügt das Haus über eine 10,5 KW Photovoltaikanlage, die Ihnen eine umweltfreundliche Stromversorgung ermöglicht. Ein Carport für zwei KFZ ist ebenfalls vorhanden, sowie Vorbereitungsarbeiten für eine Wallbox für Elektroautos.

Der Eingangsbereich des Hauses ist überdacht und mit einer Rampe versehen.

Das Haus ist im Jahr 2015 erbaut worden und ist daher sehr neuwertig und modern. Es entspricht den neuesten Standards in Bezug auf Energieeffizienz, Sicherheit und Komfort. Sie können sich also sicher sein, dass Sie ein Haus kaufen, das Ihnen lange Freude bereiten wird.

Dieses Haus ist ein Traum für jede Familie, die Wert auf viel Platz, Komfort und Qualität legt.

Wenn Sie Interesse haben, kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ich freue mich auf Ihre E-Mail-Anfrage, um ein umfangreiches und unverbindliches Exposé dieser Wohlfühliegenschaft übermitteln 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
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2014
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	250,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche	1.100,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	106,00 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	20,00 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	47,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	814,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	25.07.2014
Gültig bis	24.07.2024
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	9,50
HWB Klasse	<b>A++</b>
fGEE Wert	0,50
fGEE Klasse	<b>A++</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	10
Etagen	1
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	4
Terrassen	1
Balkone	1



**MERKMALE**

Lage	Süd	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Gebiet	Siedlungslage, Wohngebiet, Ortslage, Am Stadtrand	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette
Sonderausstattung	Rampe, Rollstuhlgerecht, Seniorengerecht, Rolladen	Zustand	Gut
Alterskategorie	Neubau	Erschließung	Ortsüblicherschlossen
Anschlüsse	Kabelkanäle, TV / Fernsehanschluss, Telefonanschluss, Internetanschluss, Glasfaserinternetanschluss	Fußboden	Fliese, Parkett
Bauart	Neubaustandard, Niedrigenergiebauweise, Flachdach	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Vollunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Urinal / Pissoir, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Wohnküche, Speisekammer	Sonstiges	Gartennutzung, Geeignet für WG / Wohngemeinschaft



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	570.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	570.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Purgstall an der Erlauf ist eine Marktgemeinde im Bezirk Scheibbs in Niederösterreich, die an der malerischen Erlauf liegt. Die Gemeinde hat etwa 5.400 Einwohner und bietet viele Vorteile für Menschen, die hierher ziehen möchten. Hier sind einige davon:

**Infrastruktur:** Purgstall verfügt über eine gute Infrastruktur mit einem Rathaus, einem Postamt, einer Polizeiinspektion, einer Feuerwehr, einem Museum, und mehreren Banken und Geschäften. Die Gemeinde ist auch an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen, mit Busverbindungen nach Scheibbs, Wieselburg, Amstetten und St. Pölten. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist in Ybbs an der Donau, etwa 20 km entfernt<sup>1</sup>.

**Medizinische Versorgung:** Die medizinische Versorgung in Purgstall ist gewährleistet durch eine Gesundheits- und Sozialzentrum (GSZ), das eine Hausarztpraxis, eine Zahnarztpraxis. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Scheibbs, etwa 10 km entfernt<sup>2</sup>.

**Kinderbetreuung:** Für die Kinderbetreuung stehen in Purgstall verschiedene Einrichtungen zur Verfügung, wie ein Kindergarten, eine Kinderkrippe, ein Hort und ein Familienzentrum. Die Betreuungszeiten sind flexibel und orientieren sich an den Bedürfnissen der Eltern. Die Kinder werden von qualifizierten Pädagogen gefördert und betreut.

**Schulen:** In Purgstall gibt es eine Volksschule, eine Neue Mittelschule. Die Schüler können von einem vielfältigen Angebot an Unterrichtsfächern, Freigegegenständen und unverbindlichen Übungen profitieren. Die Schule verfügt über moderne Ausstattung wie Computer, Smartboards und Tablets. Die Schule legt Wert auf eine ganzheitliche Bildung und fördert die individuellen Stärken und Interessen der Schüler.

**Freizeitmöglichkeiten:** Purgstall bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt. Die Gemeinde ist umgeben von einer schönen Natur mit Wäldern, Wiesen und Feldern. Die Erlaufschlucht ist ein beliebtes Ausflugsziel für Wanderer, Radfahrer und Naturliebhaber. Die Erlauf selbst bietet Möglichkeiten zum Baden, Angeln und Bootfahren. Für Sportbegeisterte gibt es in Purgstall ein Sportzentrum mit einem Fußballplatz, einem Tennisplatz, einer Stocksportanlage, einem Beachvolleyballplatz. Außerdem gibt es in der Gemeinde mehrere Vereine und Organisationen, die kulturelle, soziale und sportliche Aktivitäten anbieten.

Purgstall an der Erlauf ist also eine lebenswerte Gemeinde mit viel Charme und Potenzial. Wenn Sie hierher ziehen möchten, werden Sie sicher nicht enttäuscht sein.

## INFRASTRUKTUR

### Verkehrsanbindung

< 500m: Bahnhof Purgstall



#### Gesundheit

- < 1km: DDr. Helmut Falch
- < 1km: Doktor Leopold Auer
- < 1km: Doktor Karl Brandstetter

#### Einkauf

- < 1km: Blumen Mayrhofer
- < 1km: Hofstätter Wohndesign Og

#### Bildung

- < 1km: Neue Mittelschule
- < 1km: Volksschule
- < 1km: NÖ Landeskindergarten Purgstall an der Erlauf, I

#### Gaststätten

- < 1km: Gasthof Teufl
- Bowlingcenter Purgstall Restaurant

#### Sonstiges

- < 1km: Raiffeisen Bank
- < 1km: Raiffeisen-Lagerhaus Mostviertel Mitte eGen

#### Öffentliche Einrichtung

- < 1km: Freiwillige Feuerwehr Purgstall An Der Erlauf

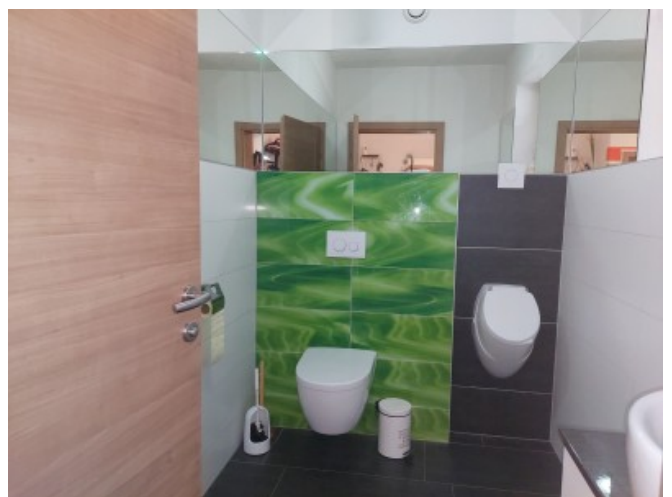


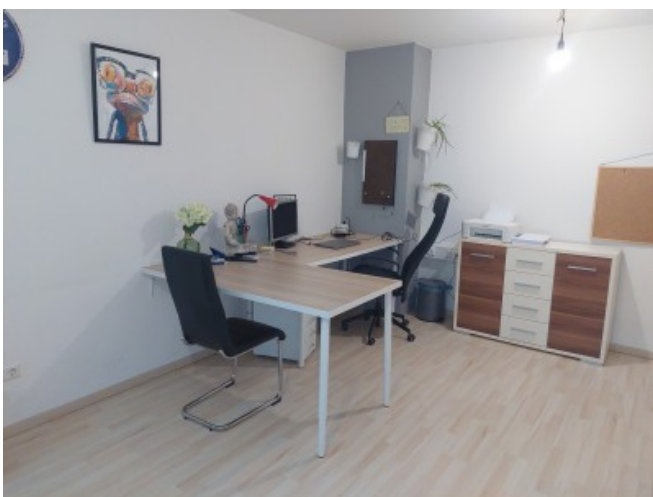
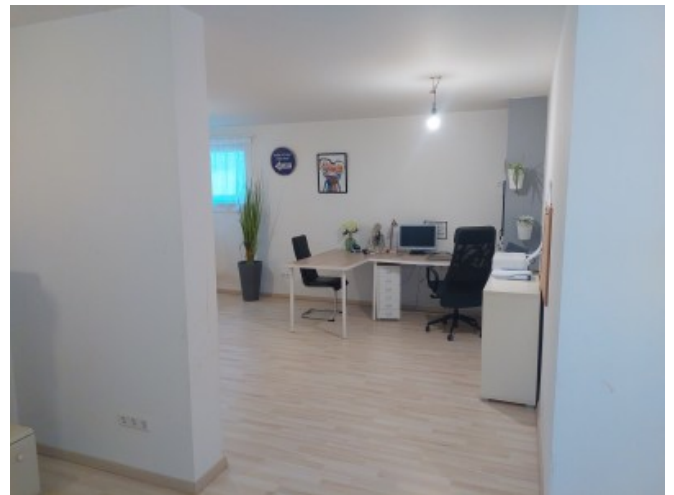


GALERIE



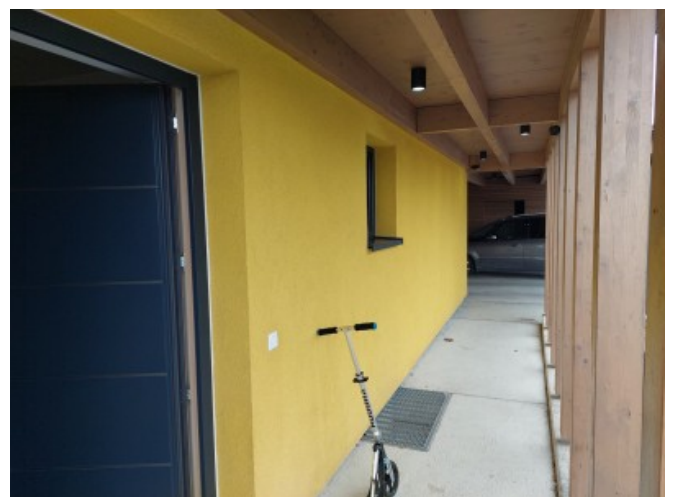


















## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Finanzierungsanfrage](#)

[WTC\\_Folder](#)

[Homepage der Gemeinde Purgstall](#)

[Wikipedia Purgstall](#)

[Purgstall Mostviertel Tourismus](#)

[Erlaufschlucht](#)

[Primärversorgungszentrum Purgstall](#)







Ihre Bank vor Ort

Ihre Finanzierungsspezialisten

Holzbau Strigl

