



#0001008002

## EINFAMILIENHAUS IN OCHSENBURG TOP 1 - NÄHE ST. PÖLTEN

3151 St. Georgen



Kaufpreis: 545.000,00 €

Wohnfläche: 135,18 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

### IHR BETREUER



Karin Plesiutchnig

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

karin.plesiutchnig@riv.at

+43 664 60 517 517 63





## BESCHREIBUNG

NIEDRIGENERGIEHAUS - ERSTBEZUG - BELAGSFERTIG  
ST. GEORGEN/OCHSENBURG - NÄHE ST. PÖLTEN - TOP 1

Häuser sind schon fertiggestellt, nun sind sie gefragt, wie sie ihr Haus gestalten möchten, damit sie sich wohl fühlen

Insgesamt stehen zwei Einfamilienhäuser zum Verkauf!

TOP 2 unterscheidet sich von TOP 1, durch den größeren Garten mit ca. 315,76m<sup>2</sup>

Neubau 2023 - Erstbezug - Belagsfertig, Ziegelmassivbau mit Vollwärmeschutz, 25cm Ziegelmauerwerk, 20cm Vollwärmeschutz,  
Wfl: 135,18m<sup>2</sup>, Nfl: ca. 210,18m<sup>2</sup>, fünf Zimmer, Garten ca. 188,66m<sup>2</sup>, überdachte Terrasse 15m<sup>2</sup> - nord/westseitig, inkl. Einfriedung, Einfahrt wird noch asphaltiert, Spitzboden ca. 75m<sup>2</sup>, ZH - Luftwärmepumpe 7kW, Fußbodenheizung, Vorbereitung für PV Anlage und E Ladestation, Doppelcarport ca. 28m<sup>2</sup>, Neben/Geräteraum ca. 11m<sup>2</sup>, hochwertige Ausführung, nicht unterkellert, Fertigstellung folgt spätestens Ende April 2024, uvm..

### LAGE:

Ochsenburg ist ein Stadtteil von St. Pölten, Siedlungslage, nahe St. Georgen und St. Pölten, Naherholungsgebiet an der Traisen, Einkaufsmöglichkeiten sind gegeben, Kindergarten und Schulen vorhanden

Sehr gute Infrastruktur - LUP Buslinie, Bahnhof, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, alles in unmittelbarer Nähe vorhanden

Zu Fuß direkt vom Haus weg, gelangen sie auf die Naturfreunde Ochsenburgerhütte (Rudolfshöhe)

Energieausweis HWB 46,5 - B; fGEE: 0,66 - A+ gültig bis 28.09.2030

**ANBOTSPREIS: € 545.000,- LASTENFREI - BELAGSFERTIG**

Grundsteuer, Müll, Seuchenabgabe, Kanal: ca. 130,- im Monat -  
Preise können sich noch verändern, da es sich hier um einen Erstbezug handelt



Kontaktieren Sie mich, dann bekommen Sie mehr Details. Ich freue mich sehr, Ihnen diese schöne Liegenschaft präsentieren zu dürfen.

RAIFFEISEN IMMOBILIEN  
EXKLUSIVER VERTRIEB

KARIN PLESIUTSCHNIG  
0664/60 517 517 63

Unsere Objekte finden Sie unter: [www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)

Auch Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?  
Vereinbaren Sie mit mir einen kostenlosen Beratungstermin unter  
0043 664/6051751763 - Ich freue mich auf Ihren Anruf

! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag (FAGG-Bestimmungen)

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches, kostenloses Angebot mit der Adresse der angefragten Immobilie bzw. vereinbaren mit Ihnen auf Wunsch einen Termin.

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten. Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages oder eines Mietvertrages tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn wir Ihre Kontaktdaten inkl. Wohnadresse haben und Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2023
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung, Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	135,18 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	210,18 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	15,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	188,66 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	28.09.2020
Gültig bis	27.09.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	46,50
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,66
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Terrassen	1

### MERKMALE



**Maklerservice & Bewertung**

Gebiet	Wohngebiet, Ortslage, Siedlungslage, Am Stadttrand	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum
Zustand	Erstbezug	Alterskategorie	Neubau
Erschließung	Erschließung inkl. Strom, Erschließung inkl. Wasser	Fußboden	Estrich
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Niedrigenergiebauweise, Walmdach	Möblierung	Unmöbliert
Keller	Nicht unterkellert	Sanitäreinrichtungen	Badezimmerfenster

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

Kaufpreis	545.000,00 €
-----------	--------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	132,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	132,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	545.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	1,4%
--------------------	------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Dieses in ziegelmassiv neugebaute Haus befindet sich in 3151 Ochsenburg.  
Sehr gute Infrastruktur - LUP Buslinie, Bahnhof, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, alles in unmittelbarer Nähe vorhanden

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

NÖ Landeskindergarten Sankt Pölten, Sankt Georgen-Eggendorf

Volksschule

Neue Mittelschule

Allgemeine Sonderschule

### Gaststätten

D'Rudi Ochsenburger Hutte

Gasthaus Ambichl

Gasthof Franzl

### Sonstiges

Fischer Entsorgung und Transport

Raiffeisen BANK

### Verkehrsanbindung

P+R Sankt Georgen am Steinfeld

P+R Bahnhof Wilhelmsburg

### Einkauf

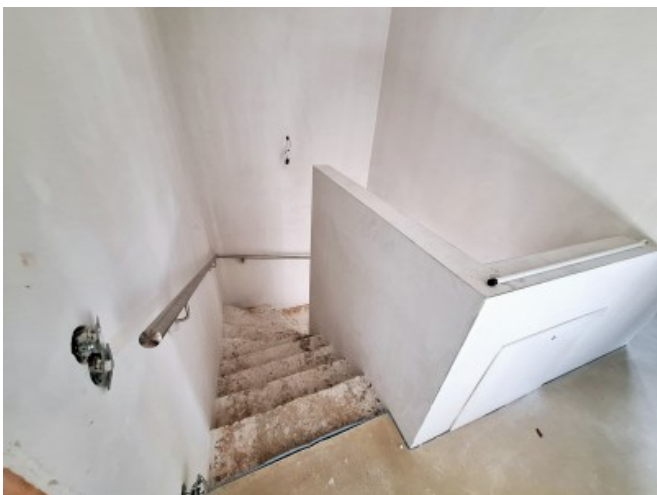
St. Georg Apotheke Mag. Pharm. Maiwald



GALERIE









**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**IHRER EXPERTISEN IM  
WIRTSCHAFTSBEREICH**

**KARIN & THOMAS PLESCHTSCHNIG**

☎ 0664 80 517 517 03 ☎ 0664 80 517 517 86  
✉ karin.pleschtschnig@ri.at  
✉ thomas.pleschtschnig@ri.at

**UNSERE SERVICES FÜR SIE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir unterstützen Sie innerhalb der optimalen Marktpreise
- Wir bewerten Ihre Immobilie in unserem österreichweiten Netzwerk
- Internet & Print
- Raiffeisen-Makler in direkter Umgebung
- Zielerkunden
- Verkaufstexte

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

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landschaftlichen Flächen
- Ochsenburg
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Setzen Sie auf Probe und genießen auch Sie zu unserem zufriedenen Kunden!

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL  
(VERKAUF ODER VERMIETUNG) VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

**KARIN & THOMAS PLESCHTSCHNIG** ☎ 0664 80 517 517 03 ☎ 0664 80 517 517 86  
✉ karin.pleschtschnig@ri.at ✉ thomas.pleschtschnig@ri.at raiffeisen-irnsbruck.at



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[FLÄWI](#)

[Luftbild](#)

[Plan TOP 1-EG](#)

[Plan TOP 1 - OG](#)

[Plan EG TOP 1](#)

[Plan OG TOP 1](#)

[Wikipedia St. Georgen](#)

[Wikipedia Ochsenburg](#)

