



#0001008002

EINFAMILIENHAUS IN OCHSENBURG TOP 1 - NÄHE ST. PÖLTEN

3151 St. Georgen



Purchase price: 545.000,00 €

Living Area: 135,18 m²

Rooms: 5

YOUR CUSTODIAN



Karin Plesiutchnig

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

karin.plesiutchnig@riv.at

+43 664 60 517 517 63





DESCRIPTION

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. 315,76m²

Neubau 2023 - Erstbezug - Belagsfertig, Ziegelmassivbau mit Vollwärmeschutz, 25cm Ziegelmauerwerk, 20cm Vollwärmeschutz,
Wfl: 135,18m², Nfl: ca. 210,18m², fünf Zimmer, Garten ca. 188,66m², überdachte Terrasse 15m² - nord/westseitig, inkl. Einfriedung, Einfahrt wird noch asphaltiert, Spitzboden ca. 75m², ZH - Luftwärmepumpe 7kW, Fußbodenheizung, Vorbereitung für PV Anlage und E Ladestation, Doppelcarport ca. 28m², Neben/Geräteraum ca. 11m², 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

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!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	2023
Heating	Central Heating: Air Heat Pump, Underfloor Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	2 x Carport

AREAS

Living Area	135,18 sqm
Usage Area	210,18 sqm
Terrace Area	15,00 sqm
Garden Area	188,66 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	28.09.2020
Valid until	27.09.2030
HWB-Value (KWh/m ² /a)	46,50
HWB Class	 B
fGEE Value	0,66
fGEE Class	 A+

SEGMENTATION

Total Rooms	5
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Terraces	1

FEATURES

Area	Dwelling Area, Urban Area, Village Area, Suburban Area	Additional rooms and areas	Guest Toilet, Storeroom
------	--	-------------------------------	----------------------------



Condition	First Use	Age	New Building
Exploitation	Development with electricity, Development with Water	Floor	Screed
Construction	Massive Construction, Low Energy Construction, Hipped Roof	Furnished	Unfurnished
Cellar	No cellar	Sanitation	Bathroom Window





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	545.000,00 €
----------------	--------------

RUNNING COSTS

Running costs	132,00 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

TOTAL

Total Running Costs	132,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	545.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	1,4%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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

INFRASTRUCTURE

Education

NÖ Landeskindergarten Sankt Pölten, Sankt Georgen-Eggendorf

Volksschule

Neue Mittelschule

Allgemeine Sonderschule

Gastronomy

D'Rudi Ochsenburger Hutte

Gasthaus Ambichl

Gasthof Franzl

Other

Fischer Entsorgung und Transport

Raiffeisen BANK

Transport

P+R Sankt Georgen am Steinfeld

P+R Bahnhof Wilhelmsburg

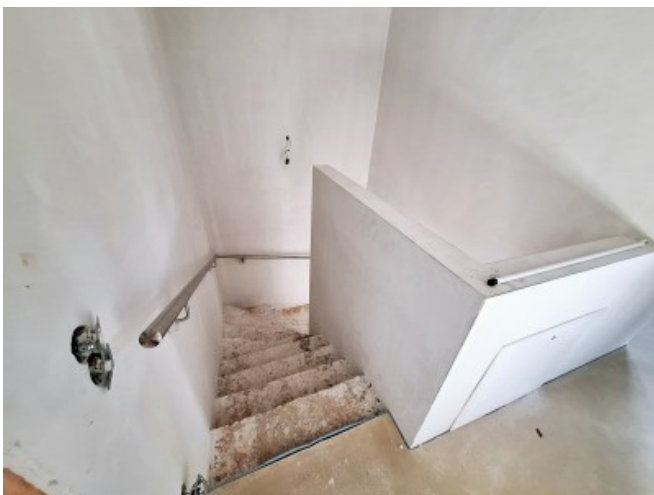
Shopping

St. Georg Apotheke Mag. Pharm. Maiwald



GALLERY







IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?
IHRE EXPERTEN IN UNTERSCHIEDLICHEN SPRACHEN

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 regionalen Märkte
- Wir beraten Sie hinsichtlich des umfassenden österreichweiten Netzwerks
 - Internat & Preis
 - Raiffeisen-Praxis in direkter Umgebung
 - Dienstleistungen
 - Werkstätten

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

- Objekten
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Objekten
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Setzen Sie auf Profis und wählen 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-immobilien.at



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[FLÄWI](#)

[LB](#)

[Plan TOP 1-EG](#)

[Plan TOP 1 - OG](#)

[Plan EG TOP 1](#)

[Plan OG TOP 1](#)

[Wikipedia St. Georgen](#)

[Wikipedia Ochsenburg](#)

