



#0001008003

EINFAMILIENHAUS TOP 2 - ST. GEORGEN - INKL. DOPPELCARPORT UND TERRASSENÜBERDACHUNG

3151 Sankt Georgen am Steinfeld



Kaufpreis: 575.000,00 €
Wohnfläche: 135,18 m²
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 2

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 1 hat einen kleineren Garten mit ca. 188,66m²

Neubau 2023 - Erstbezug - Belagsfertig, Ziegelmassivbau mit Vollwärmeschutz, 25cm Ziegelmauerwerk, 20cm Vollwärmeschutz,
Wfl: 135,18m², Nfl: ca. 210,18m², fünf Zimmer, Garten ca. 315,76m², überdachte Terrasse 15m² - nord/ostseitig, 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 47,1 - B; fGEE: 0,66 - A+ gültig bis 28.09.2030

ANBOTSPREIS: € 575.000,- 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!



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 ²
Nutzfläche	210,18 m ²
Terrassenfläche	15,00 m ²
Gartenfläche	315,76 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	28.09.2020
Gültig bis	27.09.2030
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	47,10
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	575.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

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

GESAMTKOSTEN

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

Gesamtkaufpreis	575.000,00 €
-----------------	--------------

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. Sie sind in wenigen Minuten in St. Georgen und in St. Pölten.

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

INFRASTRUKTUR

Bildung

NÖ Landeskindergarten Sankt Pölten, Sankt Georgen-Eggendorf

Neue Mittelschule

Allgemeine Sonderschule

NÖ Landeskindergarten Sankt Pölten, Sankt Georgen am Steinfelde

Gaststätten

D'Rudi Ochsenburger Hutte

Gasthaus Ambichl

Gasthof Franzl

Volkshaus Sankt Georgen

CupBibino

Volkshaus Wilhelmsburg- Luki

Pizzeria Venezia

Sonstiges

Fischer Entsorgung und Transport

eni Wilhelmsburg

Zweirad Jack

eni wash

Raiffeisen BANK

Öffentliche Einrichtung

Sankt Georgen am Steinfelde Sankt Georgener Hauptstraße



Verkehrsanbindung

P+R Sankt Georgen am Steinfeld

P+R Bahnhof Wilhelmsburg

Einkauf

St. Georg Apotheke Mag. Pharm. Maiwald

Gesundheit

Sankt Georg-Apotheke

Diplom Tierarzt Doktor Wagneder Jens

Kultur & Freizeit

Friedhof Sankt Georgen



GALERIE







Maklerservice & Bewertung



IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?

UNSERE EXPERTEN SIND WUNDERBARE FACHFRAGEN

KARIN & THOMAS PLESZTSCHNIG
 ☎ 0664 86 317 317 ☎ 0664 86 317 317
 ✉ karin.plesztschnig@ri.at ✉ thomas.plesztschnig@ri.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir bewerten Ihre Immobilie in unserem internationalen Marktwert
 - Intern & Preis
 - Raiffeisen-Fixer in deiner Umgebung
 - Immobilien
 - Verkaufspreis

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

- Immobilien
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücke
- Landwirtschaftliche Flächen
- Zinsoptionen
- Anlage- und Dienstobjekten

Geben Sie auf Probe und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

KARIN & THOMAS PLESZTSCHNIG ☎ 0664 86 317 317 ☎ 0664 86 317 317
 ✉ karin.plesztschnig@ri.at ✉ thomas.plesztschnig@ri.at raiffeisen-immobilien.at



LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[FLÄWI](#)

[Luftbild](#)

[Plan TOP 2 - EG](#)

[Plan TOP 2 - OG](#)

[Plan EG TOP 2](#)

[Plan OG TOP 2](#)

[Wikipedia St. Georgen](#)

[Wikipedia Ochsenburg](#)

