

Exposé

Reihenhaus in Neudling

**ECKREIHENHAUS - nahezu ENERGIEAUTARK-
BLACKOUTSICHER- PROVISIONSFREI - DACHBODEN
ausbaub. - GLASFASER**



Objekt-Nr. OM-456543

Reihenhaus

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Unger

Rustfeldstraße 5
3110 Neudling
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	271,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	111,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	171,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses mit viel Liebe zum Detail gestaltete Eck-Reihenhaus (Baujahr 2021), verbindet stilvolle Eleganz im begehrten Westwing-Altbau-Charme mit einem durchdachten, familienfreundlichen Wohnkonzept.

(Verkauf nur von Privat an Privat. Bitte keine Makler)

Energieautark & zukunftssicher!

Eine moderne Luftwärmepumpe versorgt Fußbodenheizung und Warmwasser – bis jetzt vollständig gespeist durch die eigene PV-Anlage. Inkl. Batteriespeicher für maximale Eigenversorgung auch in den Abendstunden.

Die moderne Wärmepumpe ermöglicht nicht nur effizientes Heizen, sondern hat über die Therme auch eine Kühlfunktion. Diese sorgt über die Fußbodenheizung auch für eine angenehme Kühlung im gesamten Haus – eine integrierte „Klimaanlage“, die an heißen Tagen vollständig durch die PV-Anlage betrieben wird.

Dadurch: Kaum Energiekosten und hohe Unabhängigkeit vom Strommarkt. Bilanziell autark (Sommerüberschüsse gleichen Winterverbrauch aus). In den ersten 2 Jahren ein Plus erwirtschaftet, also damit verdient, das dritte Jahr steht noch aus.

Blackoutsicherung: optional aufrüstbar (ca. € 2.000) für Umschaltbox zur Inselfähigkeit – Schriftliches Angebot der Herstellerfirma vorhanden. Arbeitsaufwand nur ca. 40 Minuten.

Raumaufteilung & Highlights

Erdgeschoss:

- * Helles Vorzimmer ~ 5m²
- * Badezimmer 6,33 m², mit großer Plexiglas-Dusche & WC
- * Hochwertige Landhausküche inkl. aller Geräte (Backrohr auf Komfort-Höhe)
- * Offener Wohn-/Essbereich mit direktem Übergang von der Küche
- * Großzügiger Küchen - Wohn-Essbereich mit ca. 41 m² und einem Schwedenofen.
- * Holzlagerungs-Regal in der Mauer
- * Abstellraum mit ca. 5,5m²
- * Einheitlicher Bodenbelag: Fliesen in warmer Eichen-Holzoptik
- * Direkter Zugang vom Wohnzimmer zur ca. 14 m² Terrasse und in den ca. 125 m² Garten mit Gartenhütte.

Obergeschoss

- * Eleganter Stiegenaufgang mit stilvoller Wandleuchte
- * Ab der ersten Stiege sowie im gesamten Obergeschoss: hochwertiger Parkettboden (Eiche selektiert)
- * Elternschlafzimmer mit ca. 13,5 m²
- * Zwei helle Kinderzimmer mit ca. 12,15 m² und 13,5 m²
- * Hochwertig ausgestattetes Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken & Waschmaschinenanschluss
- * Separates WC für zusätzlichen Komfort

Dachboden

- * Über eine komfortable, fixe Eichenholztreppe erreichbar
- * Für Ausbau vorbereitet mit großzügigen ca. 64,5 m² Nutzfläche

Ausstattung & Extras

- * 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Außenjalousien
- * Glasfaser-Internet bereits vorhanden!
- * Gesamtfläche ca. 271 m² inkl. 2 Autostellplätzen mit Carport direkt vor der Eingangstüre
- * Sehr nette, hilfsbereite Nachbarschaft

Besonderer Hinweis:

Das Haus war vom Hochwasser im September 2024 nicht betroffen.

Wohngefühl:

Ein Zuhause, das durch hochwertige Materialien, durchdachte Raumaufteilung, herrlichem Ausblick, und viel Licht überzeugt – perfekt für Familien, die Komfort, Stil und Sicherheit schätzen.

Die Notarkosten für die Kaufvertragserrichtung mit allen notariellen Nebenkosten, sind zur Gänze vom Käufer zu zahlen.

Ausstattung

Eleganter Altbau - Westwingstil

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Attraktiver Kostenvorteil: Bei Kauf bis 30. Juni 2026 entfallen die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1 %) sowie die Pfandrechts-Eintragungsgebühr (1,2 %) – das ergibt bei einem Kaufpreis von € 485.000 eine Ersparnis von € 11.155. Zusätzlich fällt durch die Privatvermittlung keine Maklerprovision (3 % = € 14.550) an.

Gesamtersparnis: € 25.705

Lage

Infrastruktur & Lage

Alles bequem erreichbar:

- * Volksschule & Dorfladen (regionale Produkte): ca. 5 Gehminuten
- * Kindergarten: ca. 7 Gehminute -> Ärztin direkt neben dem Kindergarten
- * Bushaltestelle: ca. 8 Gehminuten
- * Fahrzeit zum Bahnhof St. Pölten: ca. 15 Minuten

Optimale Verkehrsanbindung:

- * Bahnhof St. Pölten: ca. 8 Autominuten
- * Zugverbindung nach Wien: ca. 28 Minuten

Einkaufsmöglichkeiten:

- * Nächster Supermarkt (Karlstetten): ca. 5 Autominuten

* Bankomat beim Gemeindeamt vor Ort

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Solar
Baujahr	2021
HWB	35,50 kWh/(m ² a)
HWB Energieklasse	B
fGEE Energieklasse	A

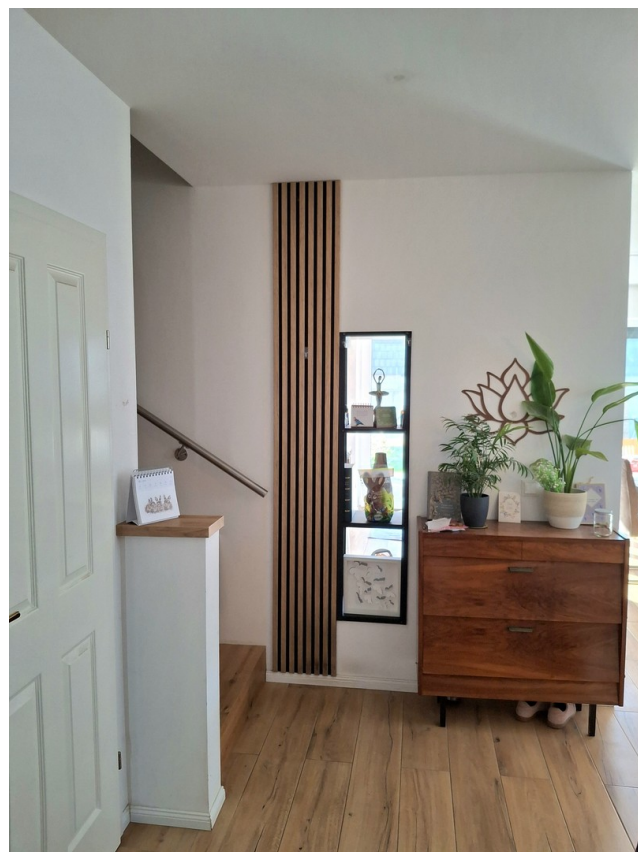
HWB Energieklasse



fGEE Energieklasse



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie





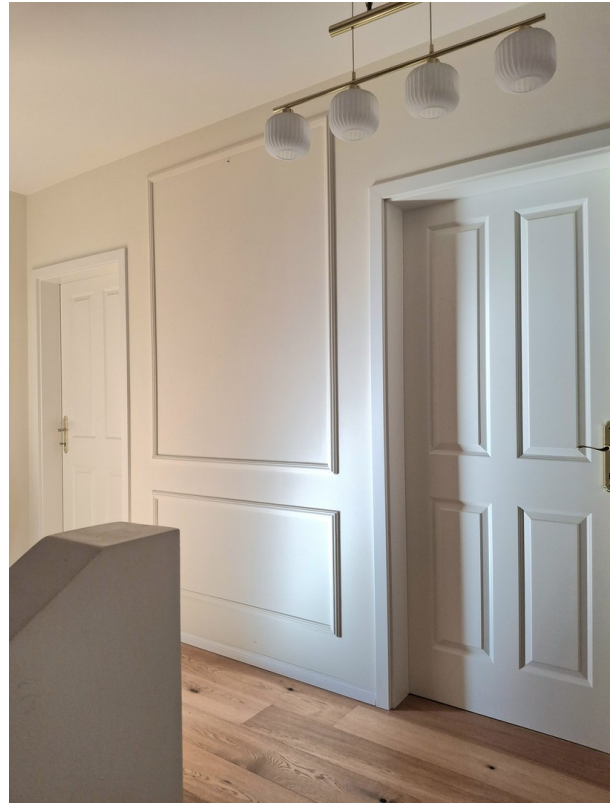
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



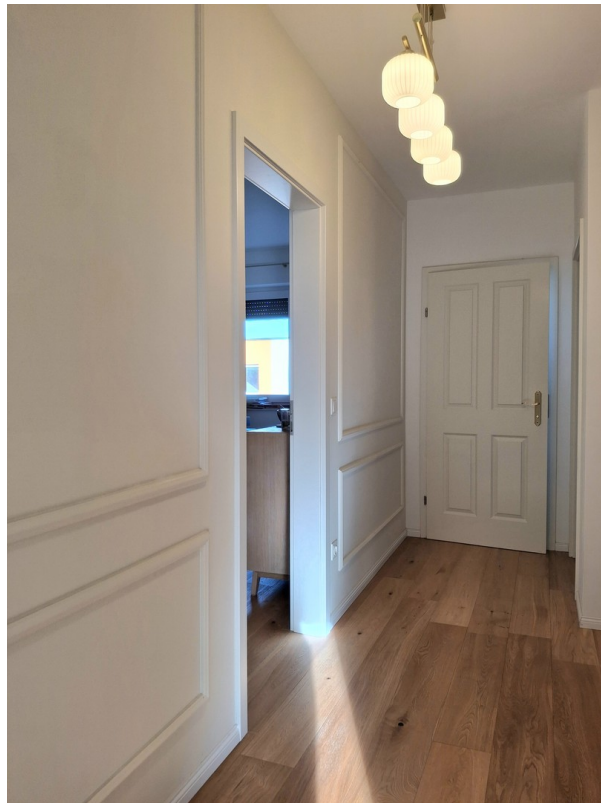
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

