



Herr  
Bürgermeister Haslinger  
Gemeinde  
3660 Klein-Pöchlarn Austria

Amstetten, 22.12.2023

## Ihr Immobilienangebot

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Haslinger,

vielen Dank für Ihr Interesse an unserem Immobilienangebot.  
Gerne bieten wir Ihnen Ihrem Wunsch entsprechend unverbindlich und freibleibend an:

### **(ObjNr: 1603/7331) Haus, 3660 Klein-Pöchlarn: Neuwertiges Haus mit Garten**

Wir freuen uns, wenn dieses Angebot für Sie interessant ist und stehen Ihnen für weitere Fragen und gemeinsame Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.  
Informationen und Besichtigungen sind natürlich unverbindlich und absolut kostenlos. Eine Rechnung über das Vermittlungshonorar erhalten Sie von uns als gewerbliche Immobilienvermittler wie in der Nebenkostenübersicht detailliert erläutert und grundsätzlich nur im Fall eines erfolgreichen Vertragsabschlusses (Kauf, Miete, Pacht, etc.).

Sollte dieses Angebot jedoch nicht Ihren Vorstellungen entsprechen oder sich Ihr Suchwunsch in der Zwischenzeit geändert haben, lassen Sie uns bitte auch das wissen, damit wir in Zukunft darauf besser eingehen können.  
In jedem Fall freuen wir uns über Ihre Antwort - per Telefon oder E-Mail!

Mit freundlichen Grüßen

### **Franz Kirchner**

Immobilienmakler  
**Immobilien Reikersdorfer GmbH**

M: **+43 664/73 56 99 92**

T: **+43 7472/646 80**

E: **f.kirchner@remax-immoteam.at**

# Neuwertiges Haus mit Garten

## Haus in Klein-Pöchlarn zu kaufen



Steinbruchstrasse 15a  
3660 Klein-Pöchlarn



Drohenaufnahme Süden

### Daten & Fakten

Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	ca. 1.100 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
HWB / fGEE	58
Heizungsart	Zentralheizung mit Wärmepumpe
Badezimmer	2

### Kosten

Kaufpreis	EUR 375.000,-
Maklerhonorar	EUR 13.500,- 3 % inkl. 20 % USt



**Franz Kirchner**

Immobilien Reikersdorfer GmbH

+43 664/73 56 99 92

[f.kirchner@remax-immoteam.at](mailto:f.kirchner@remax-immoteam.at)

# RE/MAX

Immo-Team in Amstetten

 [remax.at/1603/7331](https://remax.at/1603/7331)

# Neuwertiges Haus mit Garten

## Haus in Klein-Pöchlarn zu kaufen



### Daten & Fakten

Wohnfläche	<b>ca. 105 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgröße	<b>ca. 1.100 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>4</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung mit Wärmepumpe</b>
Beziehbar	<b>sofort</b>
Baujahr	<b>ca. 2015</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>
WC	<b>3</b>
Bäder	<b>2</b>
Garagenplätze	<b>2</b>
HWB / fGEE	<b>58</b>
Widmung	<b>Bauland-Wohngebiet</b>

### Kosten

Kaufpreis *	<b>EUR 375.000,-</b>
Maklerhonorar 3 % inkl. 20 % USt	<b>EUR 13.500,-</b>

*\*Beim angebotenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Der tatsächliche Kaufpreis kann über oder unter diesem Kaufpreis liegen.*

# Neuwertiges Haus mit Garten

## Haus in Klein-Pöchlarn zu kaufen



## Beschreibung

### Lage:

Das Haus befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage in Klein Pöchlarn. Diverse Nahversorger sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die Autobahnauffahrt Pöchlarn ist ca. 5 Minuten entfernt.

### Beschreibung:

Das neuwertige ELK-Fertigteilhaus wurde 2015 unterkellert errichtet. Die Wohnfläche beträgt ca. 105 m<sup>2</sup>, die auf Erd- und Obergeschoss aufgeteilt sind.

Im Erdgeschoss befindet sich die lichtdurchflutete Wohnküche, von der man auf die südseitig gelegene großzügige Terrasse gelangt.

Das Bad und 3 Zimmer findet man im Obergeschoss des Hauses. Davon ist ein Zimmer mit einem Schrankraum ausgestattet.

Ein Heizraum, Waschküche, Hobbyraum, Abstellraum und die große Garage bieten im Keller zusätzliche Nutzfläche.

Für eine angenehme Raumtemperatur sorgt eine effiziente Luftwärmepumpe (Fußbodenheizung).

Der gepflegte Garten bietet Raum für Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien.

### Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss:

Wohnküche, Vorraum, 2 Abstellräume, WC, Terrasse

#### Obergeschoss:

Bad/WC, 3 Zimmer, Schrankraum, Vorraum

#### Kellergeschoss:

Heizraum, Waschküche, Hobbyraum, Garage, Abstellraum, Vorraum

### Angeboten um € 375.000,-

Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis.

Aufgrund der Nachfrage kann es auch dazu kommen, dass der tatsächliche Kaufpreis über oder unter dem Angebotspreis liegt. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber, durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.

#### Kaufnebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Vertragserrichtungskosten: lt. Tarif Notar (1-3%)

Provision 3% zzgl. 20% Umsatzsteuer

HWB: 58

# Neuwertiges Haus mit Garten

Haus in Klein-Pöchlarn zu kaufen



## Dokumente

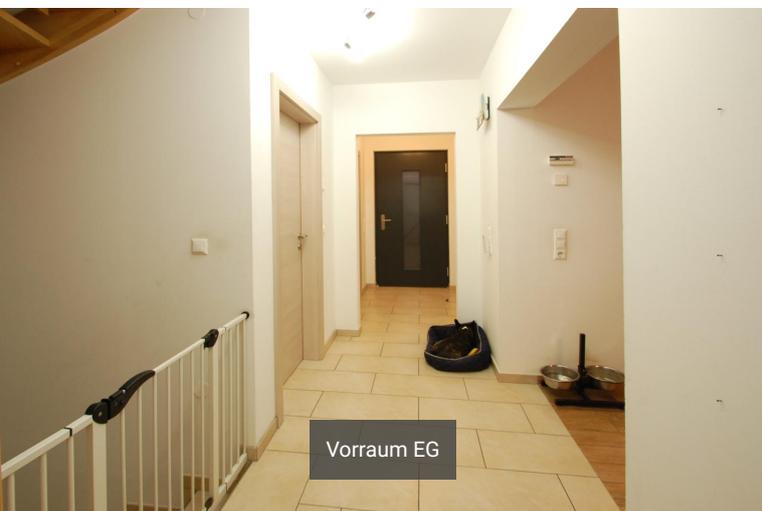
• [Video](#)

# Neuwertiges Haus mit Garten

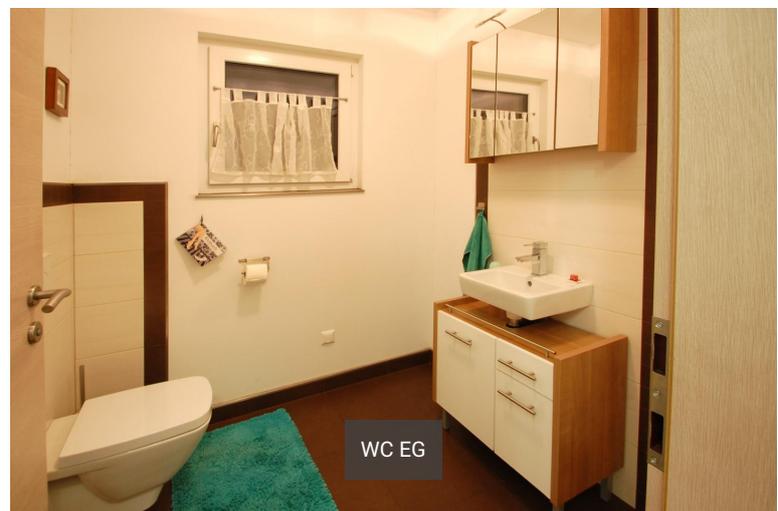
Haus in Klein-Pöchlarn zu kaufen



Wohnküche EG



Vorraum EG



WC EG

# Neuwertiges Haus mit Garten

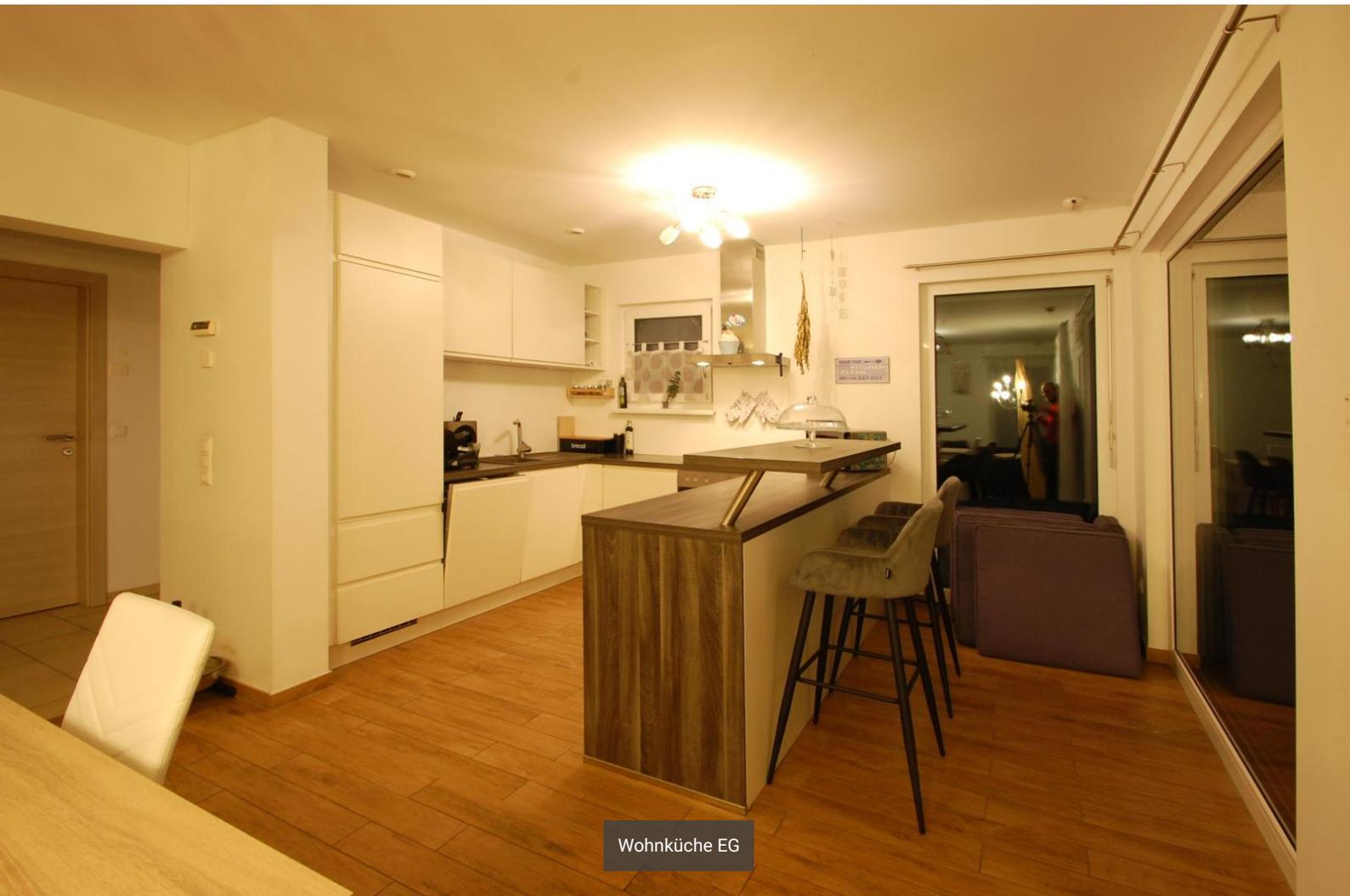
Haus in Klein-Pöchlarn zu kaufen



Schlafzimmer OG



Schrankraum OG



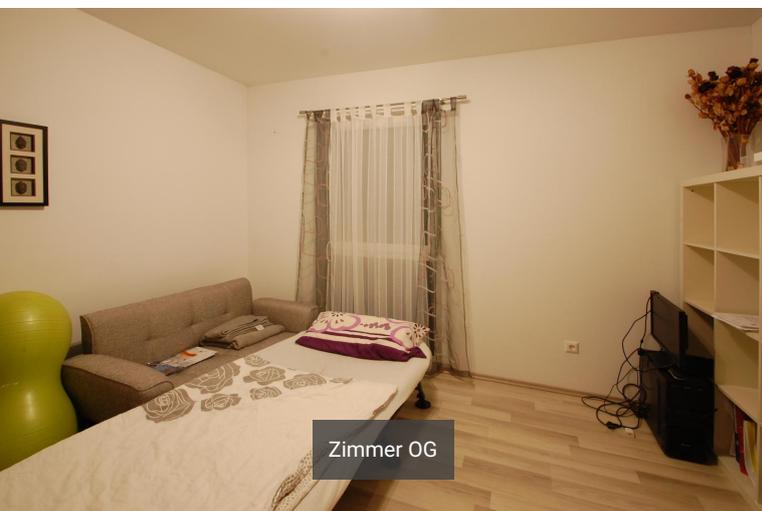
Wohnküche EG

# Neuwertiges Haus mit Garten

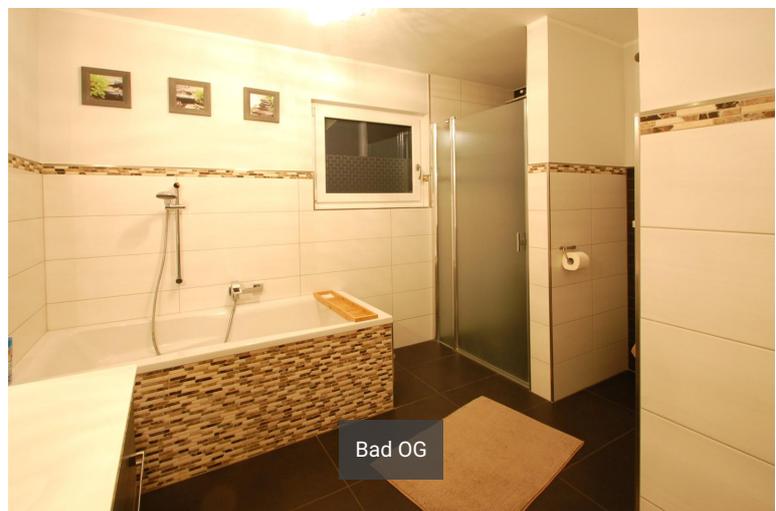
Haus in Klein-Pöchlarn zu kaufen



Zimmer OG



Zimmer OG



Bad OG

# Neuwertiges Haus mit Garten

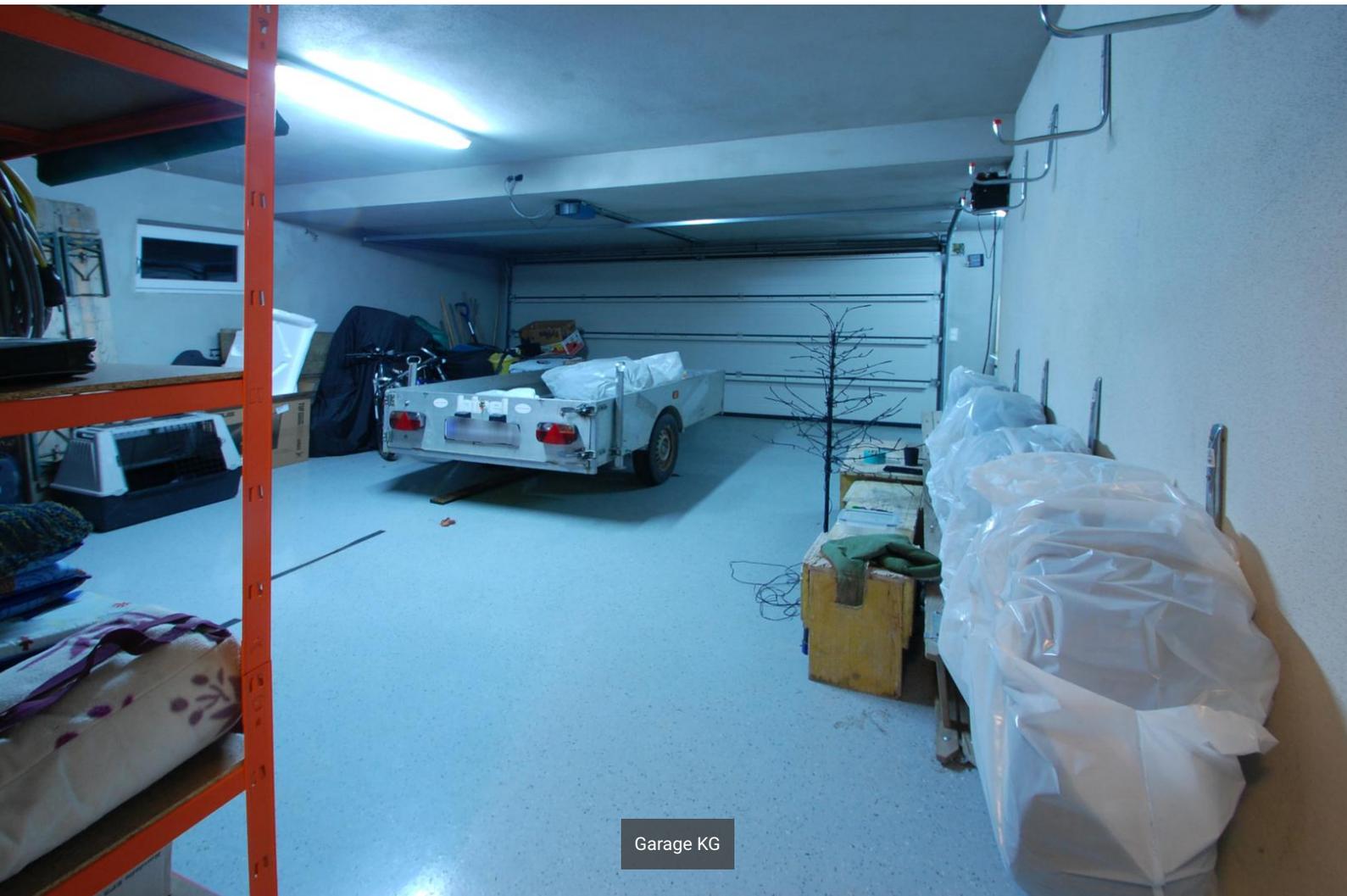
Haus in Klein-Pöchlarn zu kaufen



Kellerstüberl KG



Waschküche KG



Garage KG

# Neuwertiges Haus mit Garten

## Haus in Klein-Pöchlarn zu kaufen



Garage KG



Stromzählerkasten



Wärmepumpe

# Neuwertiges Haus mit Garten

Haus in Klein-Pöchlarn zu kaufen



Terrasse



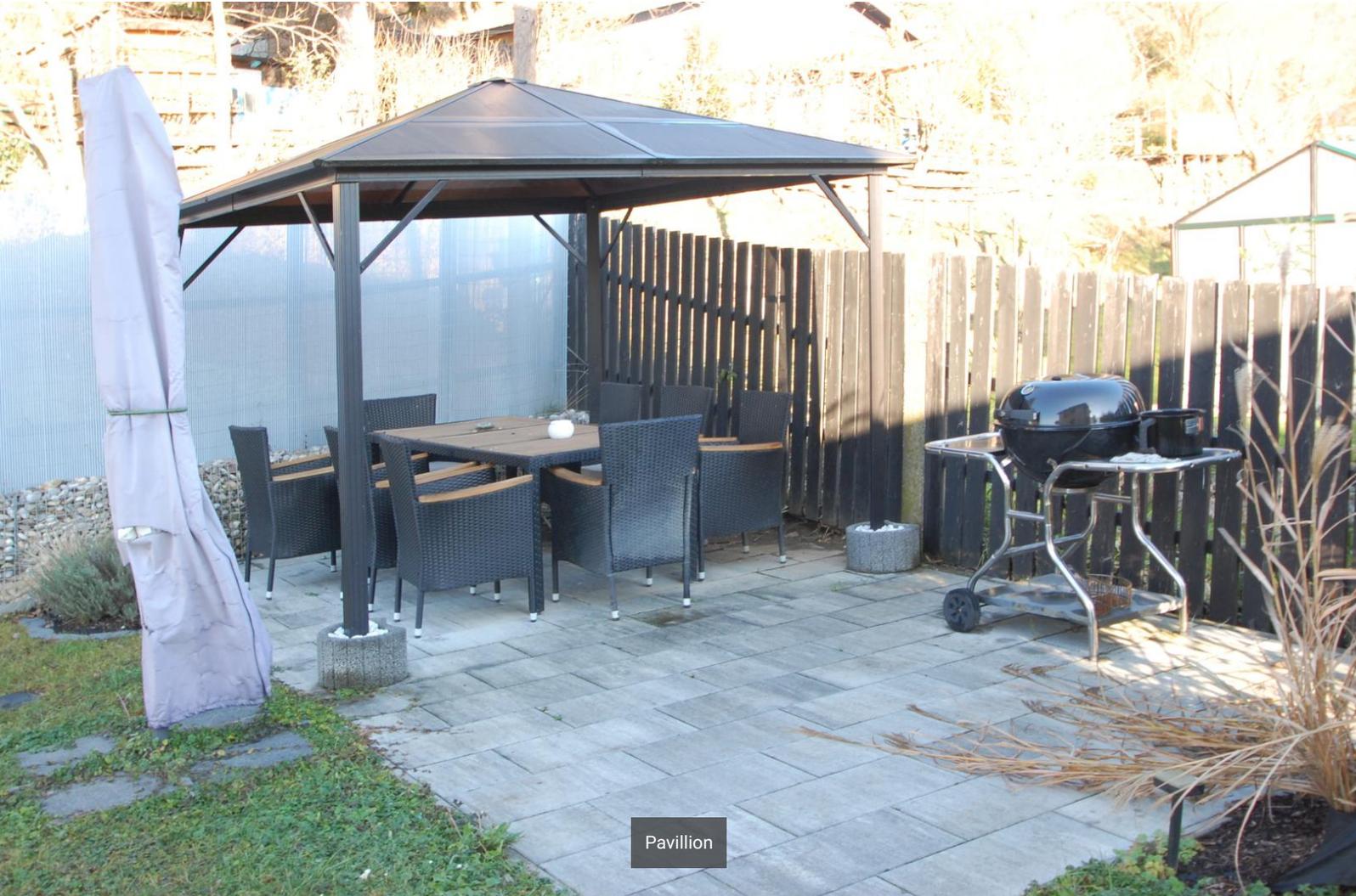
Terrasse



Garten

# Neuwertiges Haus mit Garten

Haus in Klein-Pöchlarn zu kaufen



Pavillion



Strassenseite



Aussicht Süden

# Neuwertiges Haus mit Garten

Haus in Klein-Pöchlarn zu kaufen



Drohnenaufnahme Norden



Drohnenaufnahme Osten



Drohnenaufnahme

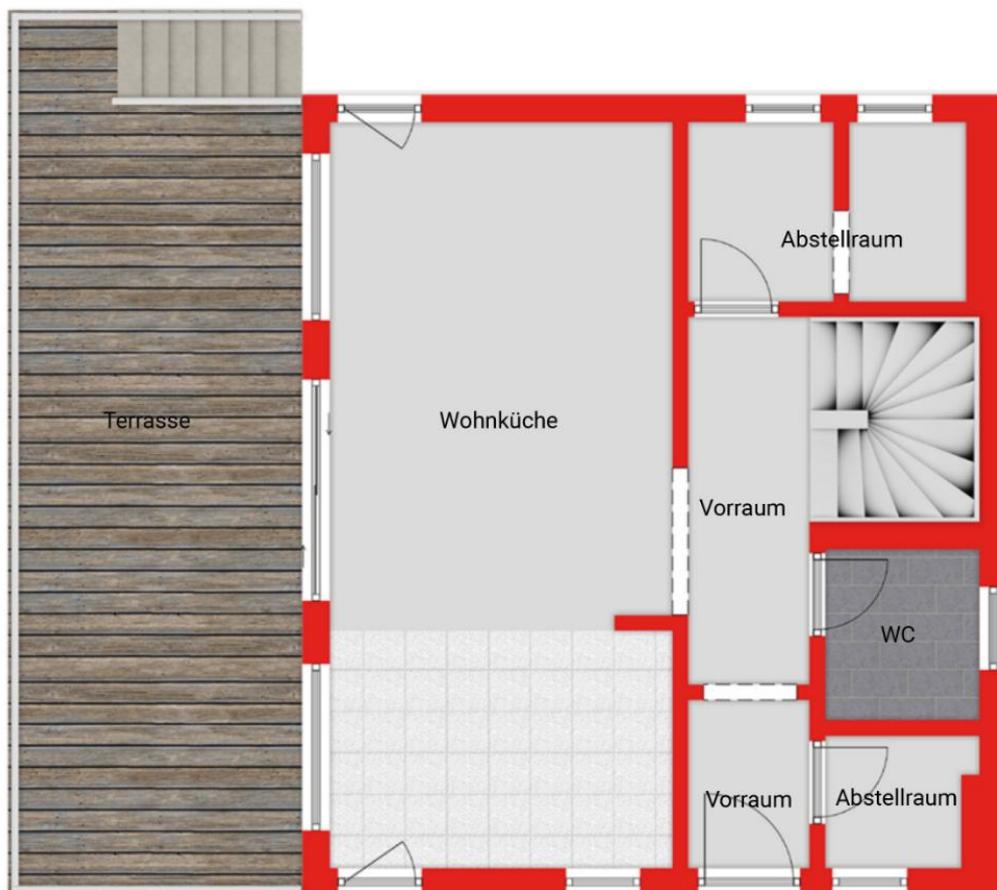
# Neuwertiges Haus mit Garten

Haus in Klein-Pöchlarn zu kaufen



# Neuwertiges Haus mit Garten

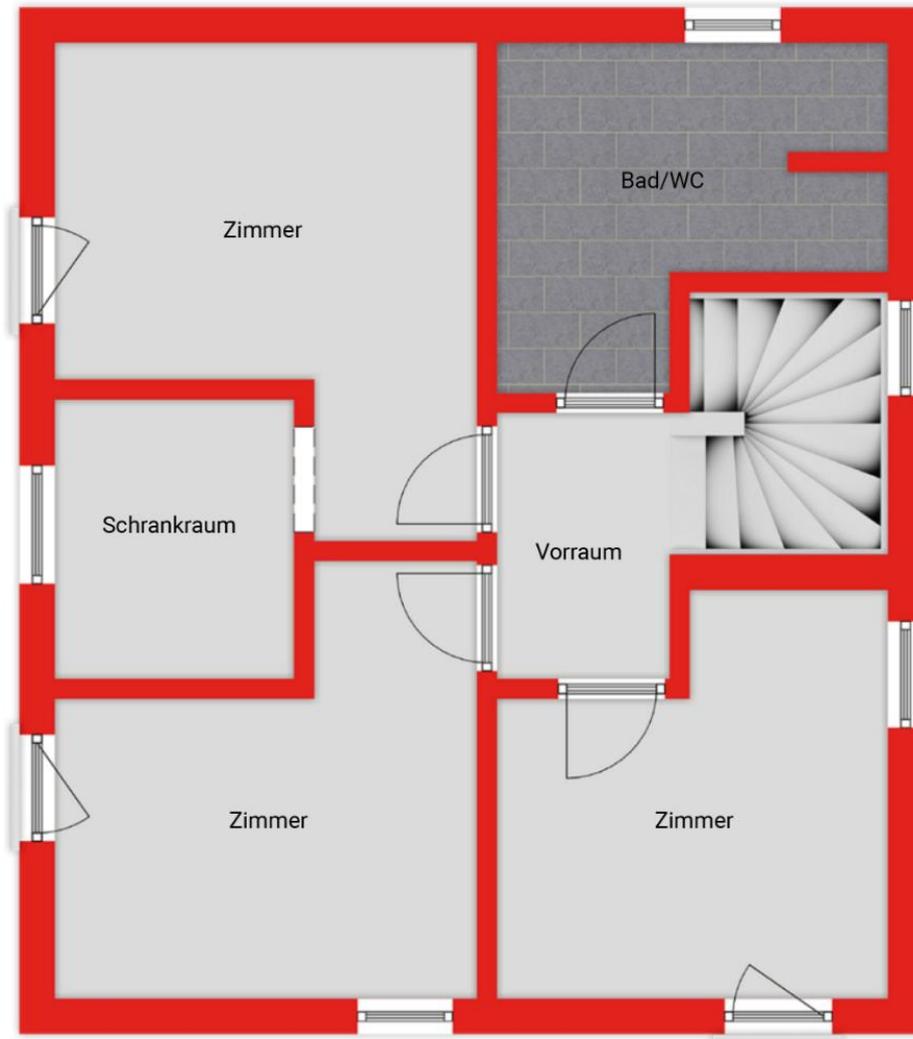
Haus in Klein-Pöchlarn zu kaufen



Plan EG

# Neuwertiges Haus mit Garten

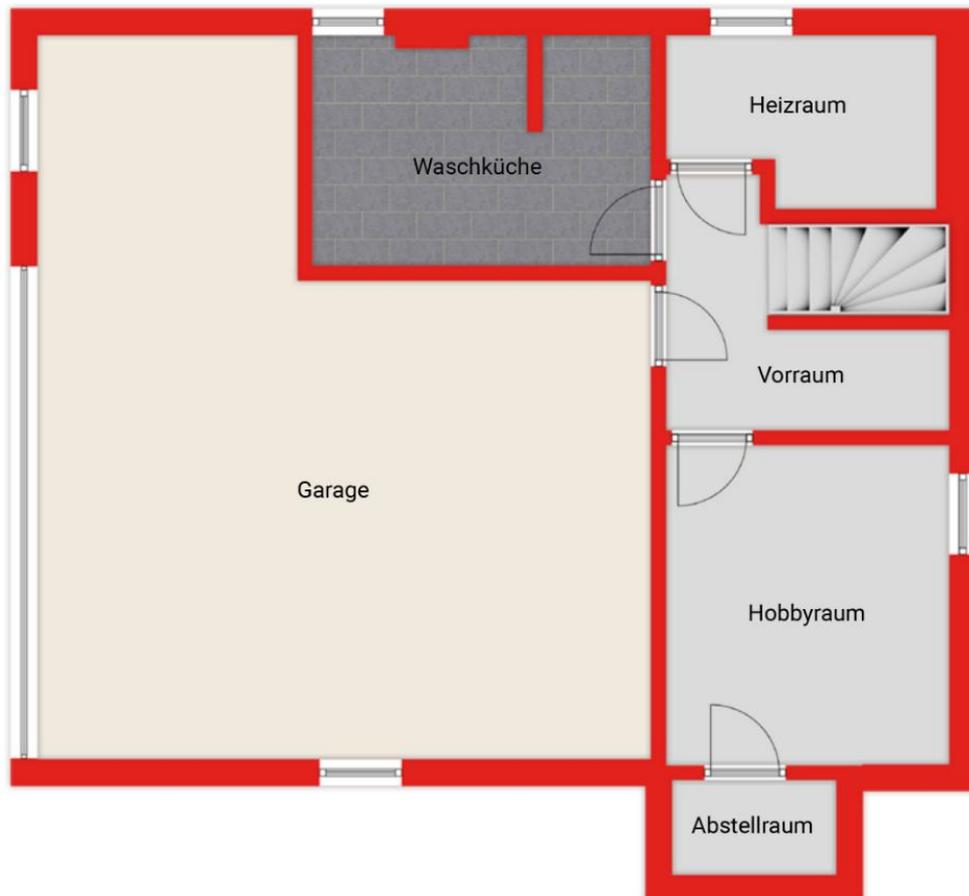
Haus in Klein-Pöchlarn zu kaufen



Plan OG

# Neuwertiges Haus mit Garten

Haus in Klein-Pöchlarn zu kaufen



Plan KG

# Neuwertiges Haus mit Garten

Haus in Klein-Pöchlarn zu kaufen



## Ihr Ansprechpartner

**Franz Kirchner**

Immobilienmakler

**Immobilien Reikersdorfer GmbH**

M: **+43 664/73 56 99 92**

T: **+43 7472/646 80**

E: **f.kirchner@remax-immoteam.at**

## RE/MAX Immo-Team in Amstetten

Immobilien Reikersdorfer GmbH

Bahnhofstraße 2

3300 Amstetten

T: **+43 7472/64680**

E: **office@remax-immoteam.at**

W: **www.remax-immoteam.at**

**RE/MAX**

Immo-Team in Amstetten