



#0001004803

Platz für die Familie im neuen Doppelhaus mit Garten! Schlüsselfertig!

2493 Lichtenwörth



Kaufpreis:	495.000,00 €
Wohnfläche:	159,40 m ²
Zimmer:	6

IHR BETREUER



Eveline Kamper
Immobilientreuhänderin (Maklerin)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
eveline.kamper@riv.at
+43 664 60 517 517 52





BESCHREIBUNG

Viel Platz für die Familie und herrlicher Blick von der Dachterrasse ins Grüne!

Wohnen Sie großzügig, hochwertig und modern auf ca. 159 m² und genießen Sie den Eigengarten mit einer Fläche von etwa 82 m²!

Diese tolle Anlage befindet sich bereits im Bau, die Übergabe wird vermutlich im Frühjahr 2023 stattfinden.

Diese Doppelhaushälfte grenzt an ein unverbaubares Grünland, Sie haben daher einen Garten wie bei einem Einfamilienhaus und freie Fernsicht!

Das Erdgeschoß gliedert sich in einen Vorraum mit Stiegenaufgang, einen offenen Küchen-Wohnbereich, ein Schlafzimmer, Bad und WC und einen Technik- und Wirtschaftsraum.

3 geräumige Schlafräume, ein Schrankraum und ein Badezimmer mit WC sind im Obergeschoß zu finden.

On top befindet sich ein besonderes Highlight - ein Rückzugsraum zum Genießen mit Zugang auf die Dachterrasse!

Geheizt wird das Haus kostensparend mittels Luftwärmepumpe!

Der Preis inkludiert die schlüsselfertige Ausstattung, Wünsche und Änderungen können noch individuell vereinbart werden, Sie können ihre Fliesen und Böden selbst aussuchen!

Sichern Sie sich rasch ihr Familienhaus mit Lebensqualität!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Doppelhaushälfte
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2022
Baustatus	Im Bau
Fertigstellungsdatum	20.03.2022
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 159 m ²
Grundfläche	ca. 199 m ²
Terrassenfläche	34,34 m ²
Gartenfläche	ca. 113 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	27.04.2022
Gültig bis	26.04.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	42,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,61
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Terrassen	2

MERKMALE





Räume und Flächen

Fahrradraum

Zustand

Erstbezug





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	495.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	495.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	laut Tarif des Vertragserrichters
--------------------	--------------------------------------

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

Die Marktgemeinde Lichtenwörth liegt im Industrieviertel, östlich von der Stadt Wr. Neustadt zwischen den Flüssen Leitha und Warmer Fischa.

Bis in das Stadtzentrum von Wr. Neustadt sind es nur ca. 5 Kilometer, die Strecke könnte man auch mit dem Rad oder öffentlich mit dem Autobus bewältigen.

Mit dem Auto nach Wien gelangt man am schnellsten über die neue Umfahrung B17 oder alternativ mit der Südbahn ab Bahnhof Wr. Neustadt.

Ihre Kinder können vor Ort einen der beiden Kindergärten, die Volksschule, die Hauptschule und die Musikschule besuchen.

Ihre täglichen Einkäufe oder den Kaffeehausbesuch können Sie fußläufig erledigen. Für Ihr kulinarisches Wohl wird in einem der Gasthäuser oder Heurigenlokale bestens gesorgt.

In Lichtenwörth sind auch zahlreiche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ansässig.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss EG C + D](#)

[Grundriss OG C + D](#)

[Grundriss Loft und Dachterrasse](#)

[Lageplan](#)

