



#0001004803

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

2493 Lichtenwörth



Purchase price: 495.000,00 €

Living Area: 159,40 m<sup>2</sup>

Rooms: 6

### YOUR CUSTODIAN



Eveline Kamper

Immobilientreuhänderin (Maklerin)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

eveline.kamper@riv.at

+43 664 60 517 517 52





## DESCRIPTION

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

Wohnen Sie großzügig, hochwertig und modern auf ca. 159 m<sup>2</sup> und genießen Sie den Eigengarten mit einer Fläche von etwa 82 m<sup>2</sup>!

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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Semi-Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2022
Construction status	Under Construction
Construction	20.03.2022
Completion Date	
Heating	Underfloor Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	2 x Open

### AREAS

Living Area	ca. 159 sqm
Base Area	ca. 199 sqm
Terrace Area	34,34 sqm
Garden Area	ca. 113 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	27.04.2022
Valid until	26.04.2032
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	42,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,61
fGEE Class	 A+

## SEGMENTATION

Total Rooms	6
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Terraces	2

## FEATURES



Additional rooms and  
areas

Bike Room

Condition

First Use



**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	495.000,00 €
----------------	--------------

**TOTAL**

Total buy price	495.000,00 €
-----------------	--------------

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

**SIDECOSTS**

Costs for contract	laut Tarif des Vertragserrichters
--------------------	--------------------------------------

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

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



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.



### GALLERY







## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundriss EG\\_2a,b+3a,b](#)

[Grundriss OG\\_2a,b+3a,b](#)

[Grundriss Loft und Dachterrasse](#)

[Lageplan](#)

