



#00010051780002

## Sichern Sie sich Ihr neues Zuhause! Schlüsselfertig!

2493 Lichtenwörth



Kaufpreis: 550.000,00 €

Wohnfläche: 159,40 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> und genießen Sie den Eigengarten mit einer Fläche von etwa 757 m<sup>2</sup>!

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!

\*Photovoltaikanlage!

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	Wohnungseigentum
Baujahr	2022
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	159,40 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	757,27 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

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

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	3
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	4
Terrassen	2



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	550.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	550.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Tarifordnung Vertragserrichter
--------------------	---------------------------------------

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 Gartendoppelhaus](#)

[Grundriss OG Gartendoppelhaus](#)

[Loft und Dachterrasse Gartendoppelhaus](#)

[Lageplan](#)

