



#0001007022

## Erstbezug! Modernes Doppelhaus mit Terrasse und Garten

2752 Wöllersdorf



Kaufpreis: 396.000,00 €

Wohnfläche: 132,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Birgit Ehold

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

birgit.ehold@riv.at

+43 664 60 517 517 53





## BESCHREIBUNG

Moderne, belagsfertige Doppelhaushälfte mit Platz für jedes Familienmitglied!

Das in Massivbau errichtete Doppelhaus besticht durch eine exzellente Raumaufteilung und eine gute Ausstattung wie Alu-Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, elektr. Raffstores und Insektenschutz, Luftwärmepumpe, 20 cm Fassadendämmung, Einfriedung und Einzäunung bereits vorhanden.

Die Übergabe im belagsfertigen Zustand ermöglicht Ihnen vom Boden, Fliesen und Türen bis hin zur Sanitärausstattung alles nach Ihrem Geschmack auszustatten. Das Haus ist bereits fertig gestellt.

Zwei fertig errichtete Autoabstellplätze sind im Preis inklusive.

### HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE:

Ziegel-/Massiv Bauweise - bildet beste Bausubstanz

Fußbodenheizung in derer Etage- sorgt für angenehmes Raumgefühl

offene Küche

Garten

2 Autoabstellplätze

3-fach isolierverglaste Fenster, beste Wärmedämmung

[Alle Details anzeigen](#)

### Raumaufteilung Erdgeschoss:

Diele

Gästetoilette mit Handwaschbecken

Abstellraum/Technikraum

offener Bereich mit Wohnen-Kochen-Essen-Leben

Terrasse

### Raumaufteilung Obergeschoss:

Flur

Bad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch

2 Schlafzimmer mit Schrankraum

Schlafzimmer

Der Garten ist groß genug zum Genießen vieler schöner Sonnenstunden, und pflegeleicht (inkl. Wasseranschluss zum Bewässern).



Die belagsfertige Ausführung umfasst: alle Sanitäranschlüsse, alle Stromanschlüsse inkl. Steckdosen, Estrich, Gartenanlage, Einfriedung/Einzäunung, Fassade, Zentralheizung mit Luftwärmepumpe, Carport  
Sofortige Übergabe möglich!

Die schlüsselfertige Ausführung mit einem Aufpreis von 30.000,00€( Material) umfasst zusätzlich alle Bodenbeläge (Fliesen, Parkett im EG und Laminat im OG), streichfähige Wände, Innentüren, Holztreppe, Stiegegeländer, Sanitärausstattung inklusive Armaturen  
Übergabe 3 Wochen nach Vertragsabschluss

Alle Angaben wurden aufgrund von Informationen durch den Abgeber mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Doppelhaushälfte
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2022
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 336 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 17 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 134 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	13.01.2020
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	42,90
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,81
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1

Doppelcarport  
überdachter Hauseingang  
großzügig überdachte Terrasse  
Wärmepumpe (Fußbodenheizung)  
sonnendurchfluteter großer offener Wohnraum  
Kaminanschluss im Wohnraum vorhanden  
3 Schlafräume mit sämtlichen Anschlüssen



großes Badezimmer  
2 WC

**MERKMALE**

Alterskategorie	Neubau	Sonderausstattung	Klimaanlage, Rolladen, Offener Kamin
Anschlüsse	SAT-Anschluss, Internetanschluss	Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Neubaustandard, Satteldach
Sonstiges	Gartennutzung		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	396.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	70,00 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	70,00 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Gesamtkaufpreis	396.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Das Gemeindegebiet umfasst die Ortschaften Steinabrückl und Wöllersdorf mit gesamt ca. 4400 Einwohnern.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie die Einkaufs- und Schulstadt Wr. Neustadt in wenigen Minuten. In wenigen Autominuten sind Sie auf der Südbahn und in ca. 30 Minuten in Wien. Der Bahnhof ist wenige Gehminuten entfernt.

Die Gemeinde Wöllersdorf selbst verfügt über Kindergärten, Volksschulen, eine sonderpädagogische Schule und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Zu den zahlreichen Freizeiteinrichtungen gehört zum Beispiel der "Panoramaweg"- er bietet einen schönen Rundblick über die Marktgemeinde, Gehzeit ca. 2 Stunden. Für Sportbegeisterte bietet sich der Radwanderweg "Die Föhrenroute" an.



GALERIE









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[EG](#)

[OG](#)

[Ansicht, Schnitt](#)

