



#0001007202

**NEUES TRAUMHAUS IN MASSIVBAUWEISE AUF EIGENGRUND  
MITTEN IM GRÜNEN MIT HOHER LEBENSQUALITÄT UND GUTER  
INFRASTRUKTUR**

2011 Senning



Kaufpreis: 470.000,00 €  
Wohnfläche: 119,21 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4

**IHR BETREUER**



Mag. Peter Fellhofer  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
[peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)  
+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Tolle Wohlfühloase in Form dieses neuen, freistehenden Einfamilienhauses in Massivbauweise im Erstbezug auf Eigengrund mit vielen liebevollen Details in traumhafter Grünruhelage mit herrlichem Garten beschreiben diese Liegenschaft am Allerbesten! Dieser im Jahre 2022-2023 erbaute und mit sehr vielen hochwertigen Ausstattungskriterien versehene Wohnraum wird Sie garantiert begeistern, errichtet wurden zwei freistehende Einfamilienhäuser in Massivbauweise in höchster Bau- und Ausführungsqualität.

Erfüllt werden sämtliche Wohnwünsche in der Marktgemeinde Sierndorf, in einer ansehnlichen Wohnsiedlung mitten im Grünen in ruhiger Wohnlage durch dieses neue Einfamilienhaus mit unzähligen hochwertigen Ausstattungsdetails im Erstbezug.

Über einen geschmackvollen Eingangsbereich erreichen Sie das zentrale Vorzimmer mit direktem Zugang in eine separate Garderobe, den Technikraum, das Gäste-WC sowie den imposanten Wohnsalon und den Essbereich mit angrenzender, derzeit offener, falls gewünscht, leicht teilbarer Küche mit sämtlichen Anschlüssen und direktem Ausgang auf die große Terrasse und in den Eigengarten.

Vom liebevoll gestalteten Eingangsbereich aus gelangen Sie über geschmackvolle, massive Stiegenanlagen in die Schlafebene. Luxuriös und hochwertig zeigt sich auch das Obergeschoss mit zentralem Galeriebereich, von welchem aus alle Räumlichkeiten begehbar sind. Hier werden weitere Wohnwünsche durch ein Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer und ein Badezimmer mit Vorbereitungen für eine Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch erfüllt.

Zwei Parkplätze für Ihre Autos runden diese tolle Gesamtpaket ab, eine energieeffiziente Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe versteht sich von selbst.

Ganz besonders sind die hochwertigen Ausstattungsmerkmale wie Massivbauweise für ein angenehmes Raumklima, eine kostengünstige Fußbodenheizung durch die Luftwärmepumpe oder die zahlreichen Fenster für ein außergewöhnliches Wohngefühl und eine tolle Belichtung dieses neuen Wohlfühlhauses im Erstbezug, welches soeben fertiggestellt wird, hervorzuheben.

Schon am Beginn der Bauphase war es den Eigentümern ein Bedürfnis, nur hochwertigste Materialien zu verwenden, was sich bis heute in der Inneneinrichtung und Ausstattung dieses absoluten Wohlfühlhauses wieder spiegelt. Die Übergabe erfolgt im belagsfertigen Zustand, um Ihren individuellen Bedürfnissen bestmöglich zu entsprechen. Auf Kundenwunsch kann selbstverständlich eine schlüsselfertige Variante kostengünstig organisiert werden.



**Maklerservice & Bewertung**

Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer, neben einem schönen Blick ins Grüne sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird. Familiensinn wird bei dieser Liegenschaft groß geschrieben!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2022-2023
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 775 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 26 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 182 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	10.07.2023
Gültig bis	09.07.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	36,90
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,63
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	470.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	470.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Der Ort Senning hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt in unmittelbarer Nähe zur Stadt Stockerau, eingebettet zwischen Feldern der Region. Der Ort selbst liegt in der Marktgemeinde Sierndorf, in wenigen Minuten ist der Bahnhof in Sierndorf oder Stockerau mit bester Anbindung nach Hollabrunn, Krems, Tulln und Wien erreichbar.

Senning profitiert von der Nähe zu Stockerau, wo keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes, wie Ärzte, Banken, Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten unerfüllt bleiben.

Kulinarische Wünsche werden bestens durch ausgezeichnete Heurigenbetriebe sowie Gastronomie erfüllt. Senning ist öffentlich mit dem Bus erreichbar, die Anbindung mit dem Auto unter anderem nach Wien könnte besser kaum sein.





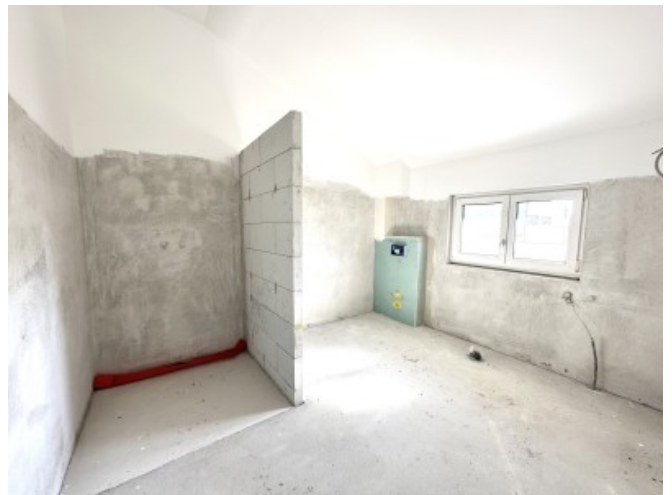
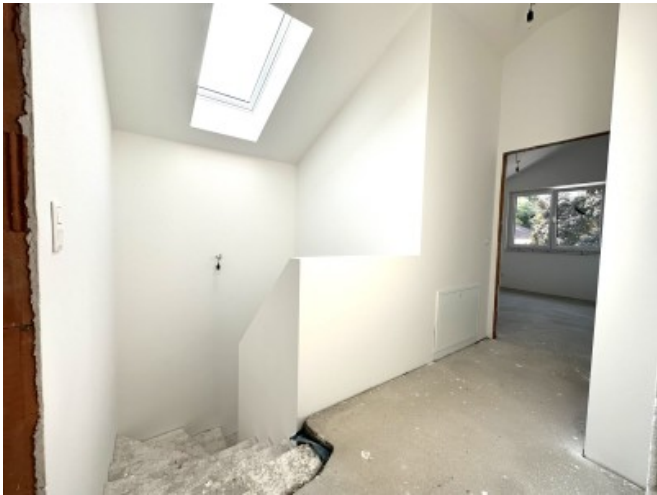
GALERIE













**Raiffeisen Immobilien**

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“

Mag. Peter Fellhofer  
Raiffeisen Immobilien Makler

**Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.**

Mag. Peter Fellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien-Themen kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 77  
[www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)

**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN.**

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@ri.at

**UNSERE SERVICES FÜR SIE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir bewerten Ihre Immobilie in unserem überregionalen Netzwerk
  - Internat. & Preis
  - Raiffeisen-Fikalen in dieser Umgebung
  - Immobilien
  - Verkaufsplan

Für unsere zahlungsgünstigen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Hypothek
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücke
- Landwirtschaftl. Flächen
- Dienstbauten
- Wohn- und Gewerbeobjekten

Setzen Sie auf Profis und wählen auch Sie zu unserem zufriedenen Kunden!

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSAUF VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Besichtigungstermin!

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77 ✉ peter.fellhofer@ri.at raiffeisen-immobilien.at

**GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÜTZUNG!**



[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

