



#0001007202

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

2011 Senning



Purchase price: 470.000,00 €

Living Area: 119,21 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

**YOUR CUSTODIAN**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

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 Wohntraum 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.



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.



## FITTINGS AND PROPERTIES



### PROPERTIES

Category	Detached House, House: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2022-2023
Heating	Underfloor Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	2 x Open

### AREAS

Living Area	ca. 119 sqm
Base Area	ca. 775 sqm
Terrace Area	ca. 26 sqm
Garden Area	ca. 182 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	10.07.2023
Valid until	09.07.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	36,90
HWB Class	 B
fGEE Value	0,63
fGEE Class	 A+

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Floors	2
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	3
Terraces	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	470.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	470.000,00 €
-----------------	--------------

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

### SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

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

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



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

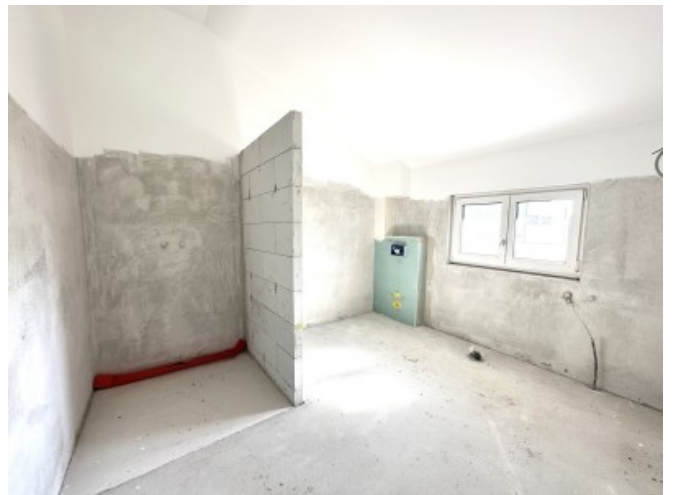
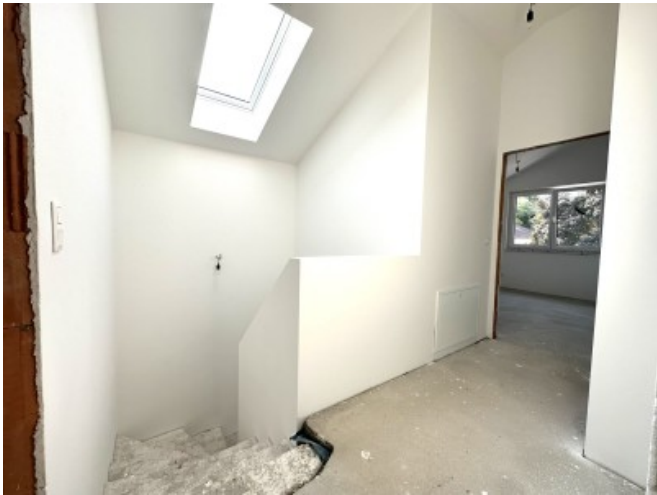


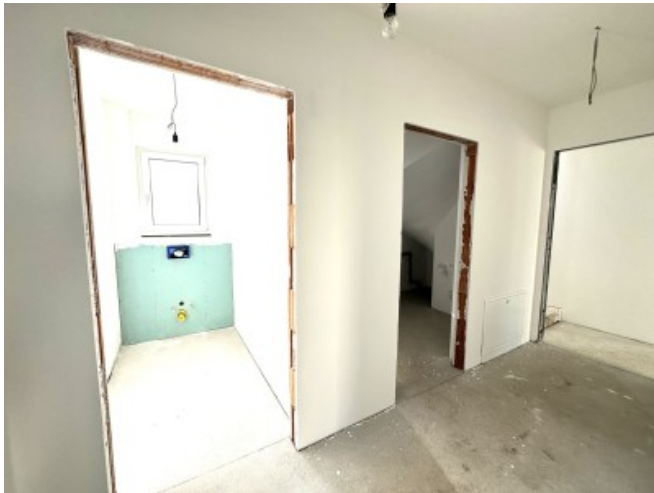
GALLERY











„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

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

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@rii.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 österreichweiten Netzwerk
  - Markt & Preis
  - Rahmen-Fakten in dieser Umgebung
  - Fortentwicklung
  - Verkaufsplan

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

- Hypothek
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücke
- Landwirtschaftliche Flächen
- Zinskassen
- Anlage- und Gewerbeobjekte

Setzen Sie auf Profis und wählen auch Sie zu unseren 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@rii.at raiffeisen-immobilien.at

**GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÜTZUNG!**

LINKS AND DOWNLOADS



[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

