



#0001007664

## GELEGENHEIT AUF EIN GROSSZÜGIGES EINFAMILIENHAUS MIT VIEL WOHNRAUM UND HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG

3473 Zemling



Purchase price: 399.000,00 €

Living Area: 224,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 6

### YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Dieser Wohntraum in schönster Grünruhelage, etwas abseits der Straße, somit sehr ruhig mit herrlichem Blick in den hauseigenen Garten, unweit des Feldrandes gelegen, wird Sie garantiert begeistern!

Umgeben von Natur in herrlicher Grünruhelage die Seele nach einem anstrengenden Arbeitstag so richtig baumeln lassen und den herrlichen Blick auf den hauseigenen, natürlich angelegten Garten von der Terrasse aus an lauen Sommerabenden oder an angenehmen Herbsttagen zu genießen, das alles in ruhiger Siedlungslage, unweit des Feldrandes, ein Traum für viele, der nun für Sie wahr werden könnte!

Diese unbestritten außergewöhnliche Liegenschaft besticht durch ihre sonnige und ruhige Lage mit einem großzügigen Garten. Alles in allem bin ich unbestritten eine sehr hochwertige Liegenschaft, auf der Suche nach neuen und netten Eigentümern, welche all meine Vorzüge zu schätzen wissen.

Über einen großzügig angelegten Eingangsbereich gelangen Sie in den Vorraum mit angrenzender, großer Garderobe, Speis bzw. Abstellraum, ein Gäste-WC samt Pissoir. Von hier aus sind alle Räumlichkeiten des Erdgeschosses zentral begehbar. Sämtliche Wohnwünsche werden durch einen imposanten, offenen Wohnsalon mit Wohnbereich inkl. integrierter Küche mit sämtlichen Markengeräten, ein separates Wohnzimmer sowie ein großes Schlafzimmer erfüllt. Vervollständigt wird das Ambiente durch einen direkten Ausgang auf die herrliche, südwestseitig ausgerichtete Sonnenterrasse mit Blick auf den hauseigenen, großen Garten.

Massive Stiegenanlagen führen in das ausgebaute Dachgeschoss, hier werden sämtliche Wohnwünsche durch einen zentralen Galeriebereich, von welchem alle Räumlichkeiten getrennt begehbar sind, ein Elternschlafzimmer, zwei weitere Zimmer sowie ein mehr als großzügig angelegtes Badezimmer mit Whirlpool-Eckbadewanne, großer Dusche sowie ein separates WC samt Pissoir erfüllt.

Selbst der Vollkeller lässt keine Wünsche offen, hier befinden sich diverse Kellerräumlichkeiten sowie der Technik- und Heizraum und ist als Wohnkeller mit angenehmer Atmosphäre, zusätzlichen Sanitärräumen ausgebaut. Beheizt wird die gesamte Liegenschaft selbstverständlich kostengünstig anhand einer Zentralheizung mit Pellets.

Es gibt viele Parameter, welche für diese außergewöhnliche Liegenschaft sprechen, einige davon sind die hochwertigen Ausstattungsdetails oder die ruhige Wohnlage oder die Tatsache, dass



**Maklerservice & Bewertung**

nur wenige optische Adaptierungen nötig sind, um der außerordentlich guten Lage vollends gerecht zu werden.

Auf angenehme Sonnenstunden in herrlicher Aussichtslage inkl. Grünblick laden die Terrassenbereiche. Der sehr natürlich angelegte Garten ist ein Paradies für Ihre Kinder oder für Ihre vierbeinigen Freunde, bietet selbstverständlich noch die Option eines Pools. Lebensqualität und Familiensinn stehen bei dieser Liegenschaft an erster Stelle!

Nützen Sie diese Gelegenheit, um sich Ihren Wohntraum zu erfüllen und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen detaillierteren Eindruck dieser außergewöhnlichen Wohlfühlliegenschaft zu machen!

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, Apartment House, Bungalow, Villa
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1977, 2010-2018
Construction status	Finished
Construction Completion Date	30.09.2015
Heating	Central Heating: Pellets
Car Spaces	2 x Open

### AREAS

Living Area	ca. 224 sqm
Base Area	ca. 1.355 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	10.02.2020
Valid until	09.02.2030
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	48,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,65
fGEE Class	 A+

### SEGMENTATION

Total Rooms	6
Floors	3
Bathrooms	2
Toilets	3
Terraces	1

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

Unit Buy Price	399.000,00 €
----------------	--------------

**TOTAL**

Total buy price	399.000,00 €
-----------------	--------------

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 Zemling hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt zwischen Großweikersdorf und Ziersdorf, eingebettet zwischen Weinbergen, Feldern und Wäldern zwischen dem Wald des Manhartsberges und dem Weinviertler Hügelland im Osten.

Zemling, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Kirchberg am Wagram und den Städten Hollabrunn, Horn und Krems sowie den in wenigen Fahrminuten erreichbaren, direkten Anschluss an die Bundesstraße B4, sehr beliebter Wohnort.

Zemling ist öffentlich mit dem Bus erreichbar und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Großweikersdorf und Fels am Wagram bzw. Ziersdorf mit direktem Bahnanschluss an die Franz-Josefs-Bahn Richtung Wien, Krems und Sigmundsherberg sowie ausgezeichneten infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Bäckereien, Banken, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und vielem mehr.

In der Gemeinde selbst befindet sich eine Bank, ein Frisör, ein Gasthaus sowie ein Kindergarten, eine Volksschule und diverse Vereine. Wander- und Radwege führen durch Weingärten und bieten einen herrlichen Blick ins Land. Der Tennisplatz in Mühlbach bietet weitere Sportmöglichkeiten. Die Natur in Ihren schönsten Ausprägungen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche. Weiters bestehen sehr gute Verkehrsverbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.



GALLERY









**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)

**Raiffeisen Immobilien**

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

**PATRICIA TANNEHMER & 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 übernehmen Ihre Immobilie in unserem österreichweiten Netzwerk
  - Internat & Priv.
  - Raiffeisen-Kunden in direkter Umgebung
  - Wohnkäufer
  - Verkaufsoption

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

- Mietern
- Eigentümern
- Baugemeinschaften
- Landwirtschaftlicher Flächen
- Zirkularen
- Anlagen und Gewerbeobjekten

Senden Sie auf Profis und geben auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Besichtigungsgespräch!

**PATRICIA TANNEHMER & 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](#)

