



#0001007713

## Besser geht´s nicht! Exklusiver Wohn- und Gartentraum!

2731 Sankt Egyden am Steinfeld



Purchase price: 790.000,00 €

Living Area: 174,43 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



Eveline Kamper

Immobilientreuhänderin (Maklerin)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

eveline.kamper@riv.at

+43 664 60 517 517 52





## DESCRIPTION

Moderne Architektur und stylische Ausführung - eine fantastische Kombination! Das Raumkonzept mit großen Glasfronten durchfluten das Haus mit Sonne und Licht.

Raumaufteilung Erdgeschoss:

Wohndiele mit Garderobe

Technikraum und Wirtschaftsraum

2 große Abstellräume

Bad

Vorratsraum

großer Bereich für Kochen - Essen - Wohnen - Leben

Wintergarten

Stiege ins Obergeschoss

Raumaufteilung Obergeschoss:

Galerie

2 Schlafzimmer, jedes mit Zugang zu eigenem Badezimmer und eigenem Schrankraum sowie der riesigen Dachterrasse mit 83 m<sup>2</sup> für ein sensationelles Rooftop Feeling

Beheizt im Winter und gekühlt im Sommer wird mit einer klimafreundlichen Luftwärmepumpe. Der moderne Kamin ist ein Blickfang im Wohnbereich und verheißt gemütliche Stunden vor dem knisternden Feuer an kalten Wintertagen, während draußen Schneeflocken tanzen.

Südländisches Flair verspricht die großzügige Poolanlage, die von immergrünen Palmen umsäumt ist. Feiern Sie hier unvergessliche Pool Partys mit Ihren Freunden!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Villa
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2013, Wintergarten 2021
Construction status	Finished

### AREAS

Living Area	ca. 174 sqm
Usage Area	ca. 207 sqm
Base Area	948,00 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	03.07.2013
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	35,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,74
fGEE Class	 A

## SEGMENTATION

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



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	790.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

### RUNNING COSTS

Running costs	100,00 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

### TOTAL

Total Running Costs	100,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	790.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

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

### SIDECOSTS

Costs for contract	laut Tarif des Vertragserrichters
--------------------	--------------------------------------

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

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



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Der Ort Neusiedl am Steinfeld, Katastralgemeinde von St. Egyden, ist von ländlichem, bäuerlichem Charakter gekennzeichnet. Vereine, Mostheurige und Sportmöglichkeiten sorgen für Abwechslung. Aufgrund der nahen Autobahnanbindung (ca. 8 min.) sowie der Zugverbindung in St. Egyden (ca. 3 km) erreichen Sie rasch die Großstadt Wien.

## INFRASTRUCTURE

### Education

< 500m: Volksschule

< 500m: NÖ Landeskindergarten Sankt Egyden am Steinfeld

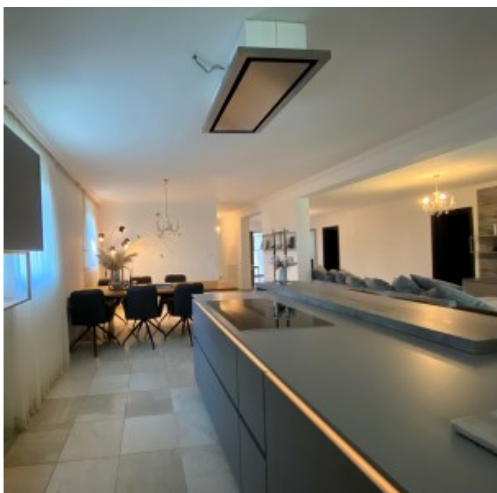
### Other

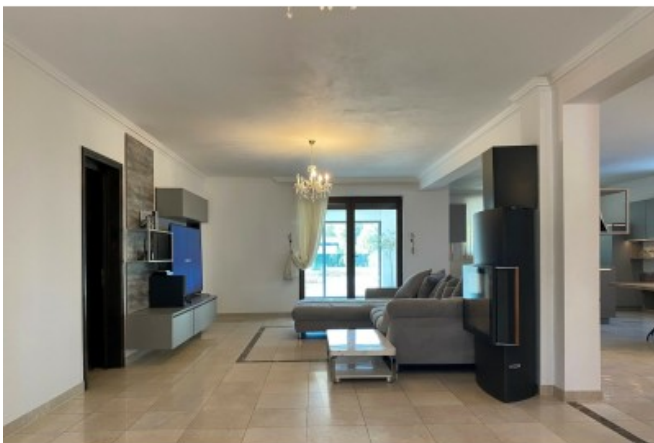
< 500m: Raiffeisen Bank





GALLERY









## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundriss EG](#)

[Grundriss OG](#)

