



#0001007951

## FAMILIENHIT MIT VIEL WOHNFLÄCHE UND GROSSEM KELLER IN BEGEHRTER WOHNLAGE NAHE WIEN

2214 Auersthal



Kaufpreis: 499.000,00 €  
Wohnfläche: 155,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5

### IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
peter.fellhofer@riv.at  
+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Lebensqualität bedeutet Wohnen am Land mit ausgezeichneter Infrastruktur und herrlicher Grünruhelage eingebettet zwischen Felder, Wäldern und Weingärten der Region. Zum Verkauf gelangt diese Doppelhaushälfte in gekuppelter Bauweise, welche in Massivbauweise auf sehr hohem Qualitätsstandard im Jahre 2019 errichtet wurde. Der mit vielen hochwertigen Ausstattungskriterien versehene Wohnraum wird Sie garantiert begeistern, errichtet wurden vier Einfamilienhäuser in Massivbauweise in höchster Bau- und Ausführungsqualität.

Auf dem Grundstück wurden vier Einfamilienhäuser in gekuppelter Bauweise errichtet. Das Haus wird in wenigen Wochen fertiggestellt und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 155m<sup>2</sup> sowie einen Wohnkeller mit knapp 80m<sup>2</sup> und teilt sich in Erd-, Ober und Kellergeschoss.

EG: Eingangsbereich, Vorraum, imposante Wohn-Essküche mit integriertem Küchenbereich, Wohnsalon mit direktem Ausgang auf die südwestseitig ausgerichtete Terrasse bzw. in den Garten, Speis, Gäste-WC und Abstell- bzw. Technikraum.

OG: Galerie, Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum und Badezimmer, zwei weitere Schlafräume sowie einen weiteren Schrankraum.

KG: Diverse Keller- und Technikräumlichkeiten.

Beheizt wird sehr kostengünstig anhand einer Zentralheizung mit Luft-Wärmepumpe. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist die überdurchschnittliche Ausstattung.

Die Häuser werden in belagsfertiger Ausführung übergeben, ein weiteres besonders Spezifikum dieser Wohlfühlhäuser, sodass die neuen Eigentümerinnen und Eigentümer Gestaltungsfreiheit hinsichtlich Ausstattung der Wohlfühlhäuser zu schätzen wissen.

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!

Nützen Sie diese Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen ersten Eindruck dieser Wohlfühlliegenschaft machen zu können.

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, Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhaus, Haus: Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2019
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>
Grundfläche	1.341,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	20.10.2022
Gültig bis	19.10.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	27,10
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,53
fGEE Klasse	 A++

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	1
Toiletten	2
Terrassen	1

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

Kaufpreis	499.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	499.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

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

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Auersthal, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Wien, Gänserndorf und Wolkersdorf sowie den ausgezeichneten Anbindungen an das öffentliche Verkehrsmittel, sehr beliebter Wohnort. Auersthal liegt in herrlicher Grünruhelage, dennoch unweit der Großstadt, im schönen Weinviertel, eingebettet zwischen Feldern, Wäldern und Weingärten der Region, bietet somit sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

Kulinarisch werden Sie auf höchstem Niveau durch ausgezeichnete Heurigenbetriebe der Region sowie durch hervorragende gastronomische Betriebe verwöhnt. Im Ort sind gute infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Arzt, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen in nur wenigen Minuten erreichbar. Zusätzlich profitiert der Ort von der unmittelbaren Nähe zum Shopping Center G3 sowie Wolkersdorf und Gänserndorf, wo keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs unerfüllt bleiben.

Der Ort profitiert von einem gut ausgebauten Verkehrsnetz, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben. Weiters bestehen durch den nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss beste Verkehrsanbindungen über das Straßennetz.



GALERIE













**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 Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
  - Irland & Kroatien
  - Raiffeisen-Filialen in direkter Umgebung
  - Immobilien
  - Finanzdienstleistungen

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

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zwerchhäusern
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Setzen Sie auf Profis und gehen auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMÄTLANDSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGSAUF VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unvergessliches Besichtigungserlebnis!

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

**GRATIS IMMOBILIENWERTSCHÄTZUNG**

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

