



#0001008173

**WOHNEN AM WAGRAM: MODERN, MASSIV & HOCHWERTIG  
WOHNEN IN DER WEINREGION MIT BESTER INFRASTRUKTUR  
UND HERRLICHEM AUSBLICK AN DER WAGRAMKANTE**

3463 Starnwörth



Kaufpreis: 399.000,00 €

Wohnfläche: 126,42 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

**IHR BETREUER**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Tolle Wohlfühloase in Form dieser neuen Einfamilienhäuser in Massivbauweise im Erstbezug auf Eigengrund mit vielen liebevollen Details in traumhafter Grünruhelage mit herrlichem Garten, das alles mit allerbesten Infrastruktur und tollem Wohnambiente samt herrlichem Aus- und Fernblick an der Wagramkante bei sehr hoher Lebensqualität beschreiben diese Liegenschaft am Allerbesten!

Dieser im Jahre 2023-2024 erbaute und mit sehr vielen hochwertigen Ausstattungskriterien versehene Wohnraum wird Sie garantiert begeistern, errichtet wurden vier Einfamilienhäuser in Massivbauweise in höchster Bau- und Ausführungsqualität.

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

Über einen geschmackvollen Eingangsbereich erreichen Sie das zentrale Vorzimmer mit ausreichend Platz für eine 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 große, begehbare Walk-In Dusche und Doppelwaschtisch sowie ein WC erfüllt.

Zwei Parkplätze für Ihre Autos runden dieses 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 in Kürze fertiggestellt wird, hervorzuheben.



### Maklerservice & Bewertung

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!

Ich freue mich auf Ihre E-Mail-Anfrage, um ein umfangreiches und unverbindliches Exposé dieser Wohlfühlliegenschaft übermitteln zu dürfen!

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.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Villa, Doppelhaushälfte
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2023-2024
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 126 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 1.884 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	30.08.2022
Gültig bis	29.08.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	28,50
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,54
fGEE Klasse	 A++

### AUFTEILUNG

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

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

Kaufpreis	399.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	399.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

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

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Starnwörth liegt inmitten der Weinregion Wagram und bietet neben seiner Prägung als eine der schönsten Weinregionen Österreichs neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

In der Gemeinde sind gute infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie ein Arzt, Bank, Frisör, Bäckerei, Kindergarten und Volksschule in nur wenigen Minuten erreichbar.

Starnwörth profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Absdorf, Hausleiten und Tulln an der Donau, von wo ausgezeichnete Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Krems, Tulln und Wien bestehen.

Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, St. Pölten und Wien.





GALERIE





### UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zu unserem überaus flexiblen Marktpreis
- Finanz & PVG
- Raiffeisen-Finanz- & Kredit-Unterstützung
- Fremdkapital
- Wohnkassen
- Wohnkassen

Für unsere zahlungswilligen Raiffeisenkunden sind wir ständig

auf der Suche nach:

- Büros
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücke
- Landwirtschaftliche Flächen
- Einzelhäuser
- Anlage- und Gewerbeobjekte

Geben Sie auf Probe und geben auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGSAUF FALL (VERKAUF ODER VERMIETUNG) VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein angenehmes Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNERNER & MAG. PETER FELLHOFER

0664 60 517 517 77 peter.fellhofer@rii.at raiffeisen-immobilien.at



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

