



#0001007747

SOFORT EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN - LEBENSQUALITÄT AM LAND - BESTE VERKEHRSANBINDUNGEN

2042 Guntersdorf



Kaufpreis: 180.000,00 €

Wohnfläche: 67,35 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Auf einem ca. 2.734m² großen Grundstück wurden insgesamt 15 Niedrigenergie-Häuser in Ziegelmassivbauweise auf sehr hohem Qualitätsstandard in schlüsselfertiger Ausführung errichtet. Die Häuser warten somit bereits auf neue, nette Eigentümer, welche sich über die hohe Qualität der Ausführung überzeugen möchten.

Die Nähe zur Bezirkshauptstadt Hollabrunn mit hervorragender Infrastruktur, sowie die Lage zwischen Feldern und Wäldern der Region bietet sehr hohe Lebensqualität.

Nur wenige Minuten von Hollabrunn entfernt, wurden in sehr guter Lage mit direktem Blick ins Grüne, dennoch aufgrund der südwestseitigen Ausrichtung sehr sonnig gelegen, 15 Niedrigenergie-Häuser errichtet.

Die Wohlfühlhäuser überzeugen mit TOP-AUSSTATTUNG, gut durchdachter Raumaufteilung und qualitativ hochwertiger Ziegelmassiv-Bauweise mit Vollwärmeschutzfassade nach heutigem Qualitätsstandard. Es gibt zwei unterschiedliche Haustypen, wobei die Wohnnutzfläche der aktuell verfügbaren Einheit ca. 67,35m² beträgt, zusätzlichen Stauraum bietet der Dachboden mit ca. 38,27m² sowie ein Kellerraum mit ca. 7,74m². Das Haus verfügt über einen Eigengarten mit ca. 26,47m² und einen Parkplatz.

Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Projekt spricht ist einerseits die sehr gute Lage mit besten Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Stockerau & St. Pölten sowie die hochwertige Ausführung. Eine weitere Besonderheit ist die sehr hochwertige, schlüsselfertige Ausführung mit zwei Bädern (Badewanne & Dusche) und zwei WC's, Echtholzböden sowie hochwertigen Fliesenböden in den Sanitärbereichen.

Ein weiterer Vorteil, welcher bei vergleichbaren Projekten erheblich Mehrkosten verursachen könnte.

Auf einen Blick:

- 15 Niedrigenergiehäuser mit südwestseitigem Eigengarten & Terrassen
- Ziegelmassivbauweise
- 60 bis 70m² Wohnnutzfläche bzw. 90 bis 100m² Wohnnutzfläche
- kostengünstige Fußbodenheizung (Gaszentralheizung)
- Stellplätze für 1 PKW plus Besucherparkplätze
- zentrale Grünruhelage
- schlüsselfertige Ausführung mit hochwertigen Massivholzböden, Badewanne & Dusche



sowie hochwertigen Fliesen

Jedes Haus erfüllt sämtliche Wohnwünsche durch eine ideal durchdachte Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss befinden sich neben einem zentralen Vorraum mit Garderobenbereich die großzügig angelegte, helle Wohnessküche mit viel Platz, direkten Terrassen- bzw. Gartenausgang samt angrenzender Speis, ein vom Badezimmer mit Dusche getrenntes Gäste-WC und der Technikraum.

Die Schlafräume befinden sich im Obergeschoss, welches mit dem Erdgeschoss durch eine massive und moderne Treppe, selbstverständlich ebenfalls mit hochwertigem Echtholz verbunden ist. Auf der oberen Ebene finden sich insgesamt 2 annähernd gleich große Schlafzimmer sowie das moderne Badezimmer mit Badewanne und WC. Alle Zimmer sind über den hellen, zentralen Galeriebereich separat zu begehen.

Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Wohlfühlhaus spricht, ist der großzügige Terrassen- und Gartenbereich welcher vom Wohnsalon aus begehbar ist. Gespart wurde hier an nichts, selbst der Garten wird begrünt und eingefriedet.

Beheizt wird sehr kostengünstig anhand einer Fußbodenheizung mit Gaszentralheizung. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist die überdurchschnittliche Ausstattung.

Die Häuser werden in schlüsselfertiger Ausführung übergeben, ein weiteres besonders Spezifikum dieser Wohlfühlhäuser.

Verwirklichen Sie sich Ihren Wohntraum unweit der Bezirkshauptstadt Hollabrunn, in bester Grünruhelage und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an!

Ich freue mich auf ein unverbindliches Beratungsgespräch, um Sie über sämtliche Vorzüge dieses Projektes zu informieren!

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, Reihenhaus, Haus: Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2018/2019
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 67 m ²
Grundfläche	ca. 2.734 m ²
Kellerfläche	ca. 8 m ²
Gartenfläche	ca. 26 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	23.08.2016
Gültig bis	22.08.2026
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	43,60
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,81
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

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



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	180.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	125,29 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	44,50 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	9,60 € inkl. 20% USt.
---------------------------------	-----------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	179,39 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	180.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

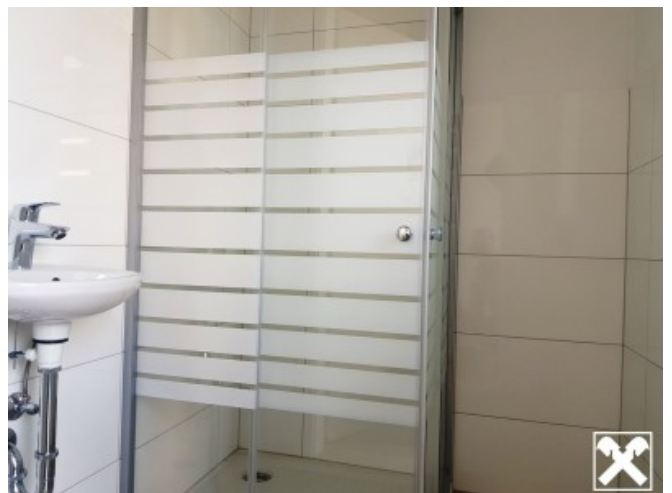
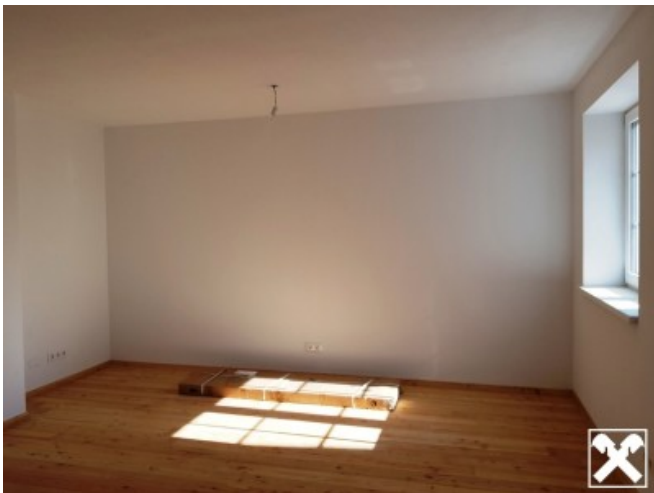
Guntersdorf, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Hollabrunn und Stockerau sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss bzw. der Weinviertler Schnellstraße, sehr beliebter Wohnort. Guntersdorf liegt eingebettet zwischen Feldern und Wäldern der Region, ist öffentlich mit der Bahn erreichbar und bietet sehr viel an infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Kindergärten, Volksschule, Bäckerei, Fleischerei, Nahversorger und vieles mehr.

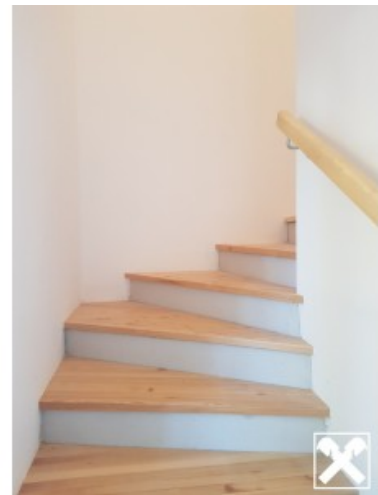
Die Region lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

Durch den direkten Bahnanschluss im Ort sind beste Verkehrsanbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Wien, Krems, Hollabrunn, Tulln, Sankt Pölten und Stockerau selbstverständlich. Weiters bestehen durch den direkten Autobahnanschluss bzw. Anschluss an die Weinviertler Schnellstraße beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Hollabrunn, Tulln und St. Pölten.



GALERIE







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-Diensten kompetent zur Seite.

☎ 0664 60 517 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at

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

PATRICIA TANNHEMMER & 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 erwerben Ihre Immobilie in unserem stärksten Netzwerk
 - Intern & Extern
 - Raiffeisen-Filialen in deiner Umgebung
 - Immobilien
 - Verkaufsstellen

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

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Berglandhäusern
- Landwirtschaftl. Flächen
- Dörfern
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Setzen Sie auf Profis und wählen Sie die zuverlässigsten Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unvergessliches Besichtigungserlebnis!

PATRICIA TANNHEMMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 60 517 517 77 ✉ peter.fellhofer@rii.at raiffeisen-immobilien.at

GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÜTZUNG!

LINKS UND DOWNLOADS



[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

