



#0001007747

## SOFORT EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN - LEBENSQUALITÄT AM LAND - BESTE VERKEHRSANBINDUNGEN

2042 Guntersdorf



Purchase price: 180.000,00 €

Living Area: 67,35 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

[peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Auf einem ca. 2.734m<sup>2</sup> 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. 67,35m<sup>2</sup> beträgt, zusätzlichen Stauraum bietet der Dachboden mit ca. 38,27m<sup>2</sup> sowie ein Kellerraum mit ca. 7,74m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über einen Eigengarten mit ca. 26,47m<sup>2</sup> 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 70m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bzw. 90 bis 100m<sup>2</sup> 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.



## FITTINGS AND PROPERTIES



### PROPERTIES

Category	Detached House, Terraced House, House: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2018/2019
Construction status	Finished
Heating	Self-Contained Central Heating: Gas, Ofen: Wood
Car Spaces	Open

### AREAS

Living Area	ca. 67 sqm
Base Area	ca. 2.734 sqm
Cellar Area	ca. 8 sqm
Garden Area	ca. 26 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	23.08.2016
Valid until	22.08.2026
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	43,60
HWB Class	 B
fGEE Value	0,81
fGEE Class	 A

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	2
Terraces	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	180.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	125,29 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	44,50 € incl. VAT
--------------	-------------------

Running costs parking space	9,60 € incl. 20% VAT
-----------------------------	----------------------

### TOTAL

Total Running Costs	179,39 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	180.000,00 €
-----------------	--------------

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

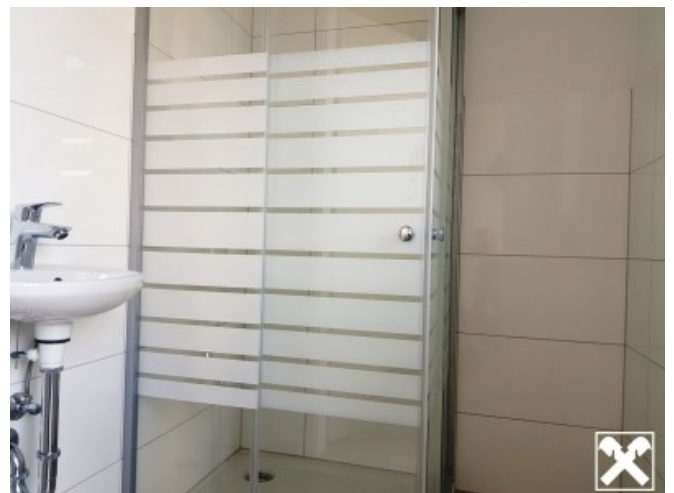
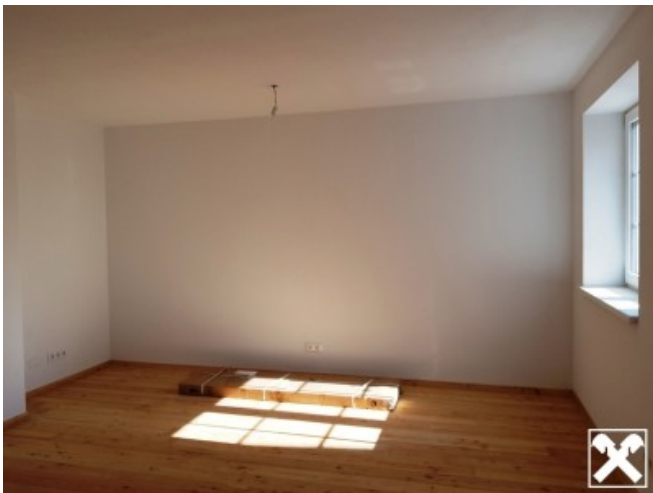
Guntersdorf, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Hollabrunn und Stockerau sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss bzw. der Weinviertler Schnellstraße, sehr beliebter Wohnort. Guntersdorf liegt eingebettet zwischen Feldern und Wäldern der Region, ist öffentlich mit der Bahn erreichbar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

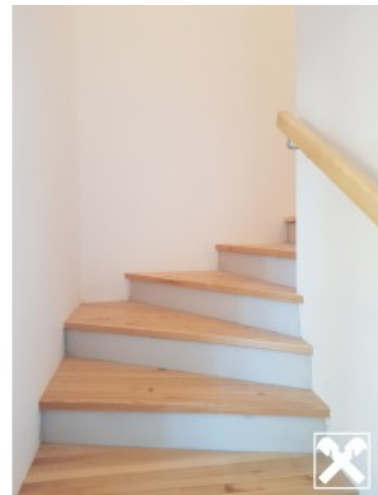
Die Region lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

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.



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

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

**PATRICIA TANNHEIMER & 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.com
  - ImmoScout24

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

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Berglandhäusern
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Dörfern
- Hotels- und Gewerbegebieten

Setzen Sie auf Profis und wählen Sie die zu unseren zufriedenen Kunden!

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverfälschtes Besichtigungserlebnis!

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

**GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÄTZUNG!**

LINKS AND DOWNLOADS



[More information](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

