



#0001008556

## WUNDERSCHÖNES ANWESEN MIT EINLIEGERWOHNUNG IN WILHELMSBURG

3150 Wilhelmsburg



Kaufpreis: 690.000,00 €

Wohnfläche: 239,50 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7

### IHR BETREUER



Karin Plesiutchnig  
Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
karin.plesiutchnig@riv.at  
+43 664 60 517 517 63





## BESCHREIBUNG

WUNDERSCHÖNES ANWESEN IN WILHELMSBURG!

INKLUSIVE FERTIG BEZIEHBARE EINLIEGERWOHNUNG IM ERDGESCHOSS ca. 55,12m<sup>2</sup>

Wnfl. gesamt: ca. 245,68m<sup>2</sup>, Gfl. 1408m<sup>2</sup> laut GB, ebener großer Garten, Baujahr ca. 1978 und 2023, zwei Zimmer Einliegerwohnung sofort beziehbar - ca. 55,12m<sup>2</sup>  
Haupthaus reine Wohnfläche ca. 184,40m<sup>2</sup>, 7 Zimmer,  
ZH - Luftwärmepumpe neuwertig, das Haupthaus muss noch fertiggestellt werden, Terrasse, Loggia, großes Nebengebäude/Garage, Garage mit Nebenraum, genügend Autoabstellplätze vorhanden, Gartenhaus mit Keller, kein Hochwassergebiet, Siedlungslage, Bauland/Wohngebiet, Nähere Details bekommen Sie von mir, nach Anfrage

Energieausweis HWB 64,8 - C; fGEE 0,80- C - gültig bis 03.04.2034 uvm...

ANBOTSPREIS : € 690.000,- LASTENFREI

Kanal, Wasser, Grundsteuer: ca. € 300,- im Quartal  
Müll - GVU: ca. € 150,- halbjährlich

Kontaktieren Sie mich, dann bekommen Sie mehr Details. Ich freue mich sehr, Ihnen diese Liegenschaft präsentieren zu dürfen.

RAIFFEISEN IMMOBILIEN  
EXKLUSIVER VERTRIEB

KARIN PLESIUTSCHNIG  
0664/60 517 517 63

Unsere Objekte finden Sie unter: [www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)

Auch Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?  
Vereinbaren Sie mit mir einen kostenlosen Beratungstermin unter  
0043 664/6051751763 - Ich freue mich auf Ihren Anruf

! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag (FAGG-Bestimmungen)



**Maklerservice & Bewertung**

Gerne übermitteln wir ihnen ein unverbindliches, kostenloses Angebot mit der Adresse der angefragten Immobilie bzw. vereinbaren mit Ihnen auf Wunsch einen Termin.

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten. Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages oder eines Mietvertrages tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn wir Ihre Kontaktdaten inkl. Wohnadresse haben und Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1978/2023
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	4 x Freiplatz, 5 x Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	239,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	245,68 m <sup>2</sup>
Grundfläche	1.408,00 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	6,16 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	04.04.2024
Gültig bis	03.04.2034
HWB-Wert (kWh/m <sup>2</sup> /a)	64,80
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,80
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Bäder	2
Terrassen	1
Loggien	1

### MERKMALE

Ausblick	Ausblick in Bergrichtung, Aussichtslage
----------	---

**Maklerservice & Bewertung**

Gebiet	Wohngebiet, Siedlungslage, Am Stadttrand, Stadtzentrum		
Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum	Sonderausstattung	Rolladen, Offener Kamin
Zustand	Gut	Alterskategorie	Neubau
Anschlüsse	SAT-Anschluss	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Nicht unterkellert
Sanitäreinrichtungen	Badezimmerfenster, Urinal / Pissoir, Badewanne, Duschkabine	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	690.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	126,50 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	126,50 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	690.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Gaststätten

- < 500m: Gasthof-Pension-Weinkellerei Waltner
- < 500m: Volkshaus Wilhelmsburg- Luki
- < 500m: CupBibino
- < 1km: Sweet & Spice
- < 1km: Gasthof Zum Schwarzen Bären

#### Gesundheit

- < 500m: Dr.Med. Margarita Braun-Kern
- < 500m: Doktor Irene Holzhauser
- < 500m: Diplom Tierarzt Doktor Wagneder Jens

#### Verkehrsanbindung

- < 500m: P+R Bahnhof Wilhelmsburg

#### Bildung

- < 500m: NÖ Landeskindergarten Wilhelmsburg
- < 1km: Hauptschule
- < 1km: Allgemeine Sonderschule
- < 1km: Neue Mittelschule
- < 1km: Volksschule Nord

#### Sonstiges

- < 1km: Raiffeisen BANK
- < 1km: JET
- < 1km: Fischer Entsorgung und Transport

#### Einkauf

- < 1km: Bäckerei HAGER Filiale Hauptplatz 1



< 1km: Schlosserei Manfred Schönleitner EU

< 1km: Apotheke Zur Mariahilf Mag. Pharm. Brigitta Spörer

< 1km: Maier Moden

Kultur & Freizeit

< 1km: Verein Wilhelmsburger Geschirr Museum

Öffentliche Einrichtung

< 1km: Polizeiinspektion Wilhelmsburg



### GALERIE











**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?**

**UNSERE EXPERTEN IM WIRTSCHAFTSRECHT**

**KARIN & THOMAS PLESATZSCHNIG**  
☎ 0664 80 317 317 ☎ 0664 80 317 317  
✉ karin.plesatzschnig@ri.at  
✉ thomas.plesatzschnig@ri.at

**UNSERE SERVICES FÜR SIE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktpreis
- Wir bewerten Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
  - Intern & Preis
  - Raiffeisen Filialen in deiner Umgebung
  - Immobilien
  - Verkehrsmittel

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

- Immobilien
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücke
- Landwirtschaftliche Flächen
- Zinshäusern
- Anlage- und Dienstleistungsobjekten

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

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERKLAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

**KARIN & THOMAS PLESATZSCHNIG** ☎ 0664 80 317 317 ☎ 0664 80 317 317  
✉ karin.plesatzschnig@ri.at ✉ thomas.plesatzschnig@ri.at raiffeisen.at/raiffeisen.at

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[FLÄWI](#)

[Luftbild](#)

[Plan EG](#)

[Plan OG](#)

[Wikipedia](#)

