



#0001008556

WUNDERSCHÖNES ANWESEN MIT EINLIEGERWOHNUNG IN WILHELMSBURG

3150 Wilhelmsburg



Kaufpreis: 690.000,00 €

Wohnfläche: 239,50 m²

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. 55,12m²

Wnfl. gesamt: ca. 245,68m², Gfl. 1408m² laut GB, ebener großer Garten, Baujahr ca. 1978 und 2023, zwei Zimmer Einliegerwohnung sofort beziehbar - ca. 55,12m²
Haupthaus reine Wohnfläche ca. 184,40m², 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

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 ²
Nutzfläche	245,68 m ²
Grundfläche	1.408,00 m ²
Loggiafläche	6,16 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	04.04.2024
Gültig bis	03.04.2034
HWB-Wert (kWh/m ² /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 Stadtrand, 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 PLESATZSCHWIG
☎ 0664 80 317 317 ☎ 0664 80 317 317
✉ karin.plesatzschwig@rri.at
✉ thomas.plesatzschwig@rri.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
- Zinnsparern
- Anlage- und Dienstleistungen

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

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERKALF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

KARIN & THOMAS PLESATZSCHWIG ☎ 0664 80 317 317 ☎ 0664 80 317 317
✉ karin.plesatzschwig@rri.at ✉ thomas.plesatzschwig@rri.at ✉ raiffeisen-ri.raiffeisen.at

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[FLÄWI](#)

[Luftbild](#)

[Plan EG](#)

[Plan OG](#)

[Wikipedia](#)

