



#0001008556

## WUNDERSCHÖNES ANWESEN MIT EINLIEGERWOHNUNG IN WILHELMSBURG

3150 Wilhelmsburg



Purchase price: 690.000,00 €

Living Area: 239,50 m<sup>2</sup>

Rooms: 7

### YOUR CUSTODIAN



Karin Plesiutchnig

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

karin.plesiutchnig@riv.at

+43 664 60 517 517 63





## DESCRIPTION

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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Apartment House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Asset	Yes
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1978/2023
Heating	Central Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	4 x Open, 5 x Garage

### AREAS

Living Area	239,50 sqm
Usage Area	245,68 sqm
Base Area	1.408,00 sqm
Loggia Area	6,16 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Available*

Energy Certificate Date	04.04.2024
Valid until	03.04.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	64,80
HWB Class	 C
fGEE Value	0,80
fGEE Class	 A

### SEGMENTATION

Total Rooms	7
Bathrooms	2
Terraces	1
Loggias	1

### FEATURES

View	Mountain View, Distant View	Area	Dwelling Area, Village Area, Suburban Area, Center
------	--------------------------------	------	--

**Maklerservice & Bewertung**

Additional rooms and areas	Guest Toilet, Storeroom	Special configuration	Roller Shutter, Chimney
Condition	Good condition	Age	New Building
Connections	SAT	Construction	Massive Construction
Furnished	Partially furnished	Cellar	No cellar
Sanitation	Bathroom Window, Urinal, Bathtub, Show	Kitchen	Kitchenette



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	690.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	126,50 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

### TOTAL

Total Running Costs	126,50 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	690.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Gastronomy

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

#### Health

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

#### Transport

- < 500m: P+R Bahnhof Wilhelmsburg

#### Education

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

#### Other

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

#### Shopping

- < 1km: Bäckerei HAGER Filiale Hauptplatz 1



< 1km: Schlosserei Manfred Schönleitner EU

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

< 1km: Maier Moden

Recreation

< 1km: Verein Wilhelmsburger Geschirr Museum

Public Institution

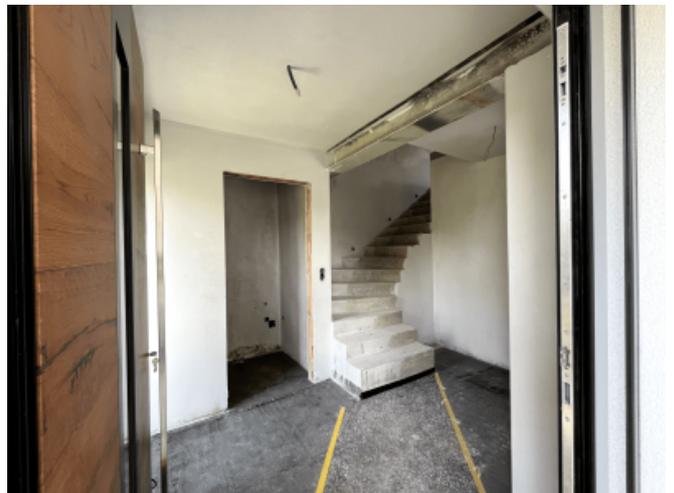
< 1km: Polizeiinspektion Wilhelmsburg



### GALLERY











**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?**

**UNSERE EXPERTEN IN WIRTSCHAFTSIMMOBILIEN**

**KARIN & THOMAS PLESATSCHNIG**  
☎ 0664 86 317 317 ☎ 0664 86 317 317  
✉ karin.plesatschnig@ri.at  
✉ thomas.plesatschnig@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 & Extern
  - Raiffeisen Filialen in direkter Umgebung
  - Spezialisten
  - Verkaufspartner

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

- Immobilien
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücke
- Landwirtschaftliche Flächen
- Zentrallagen
- Anlage- und Dienstobjekte

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 PLESATSCHNIG** ☎ 0664 86 317 317 ☎ 0664 86 317 317  
✉ karin.plesatschnig@ri.at ✉ thomas.plesatschnig@ri.at ✉ raiffeisen-immobilien.at

## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[FLÄWI](#)

[Luftbild](#)

[2023-12-07\\_Verkaufsplan\\_EG\\_001](#)

[2023-12-07\\_Verkaufsplan\\_OG\\_001](#)

[Wikipedia](#)

