



#0001008556

WUNDERSCHÖNES ANWESEN MIT EINLIEGERWOHNUNG IN WILHELMSBURG

3150 Wilhelmsburg



Purchase price: 690.000,00 €

Living Area: 239,50 m²

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. 55,12m²

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!



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 ² /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 IM WIRTSCHAFTSRECHT

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
 - Verkaufsexperten

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

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

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 unverzügliches Bestätigungsgespräch!

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](#)

