Modernes Einfamilienhaus in sonniger Lage - Schlüsselfertig!

Visualisierung Einfa

Objektnummer: 202/07393

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3042 Würmla
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,34 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	455.000,00 €
Provisionsangabe:	

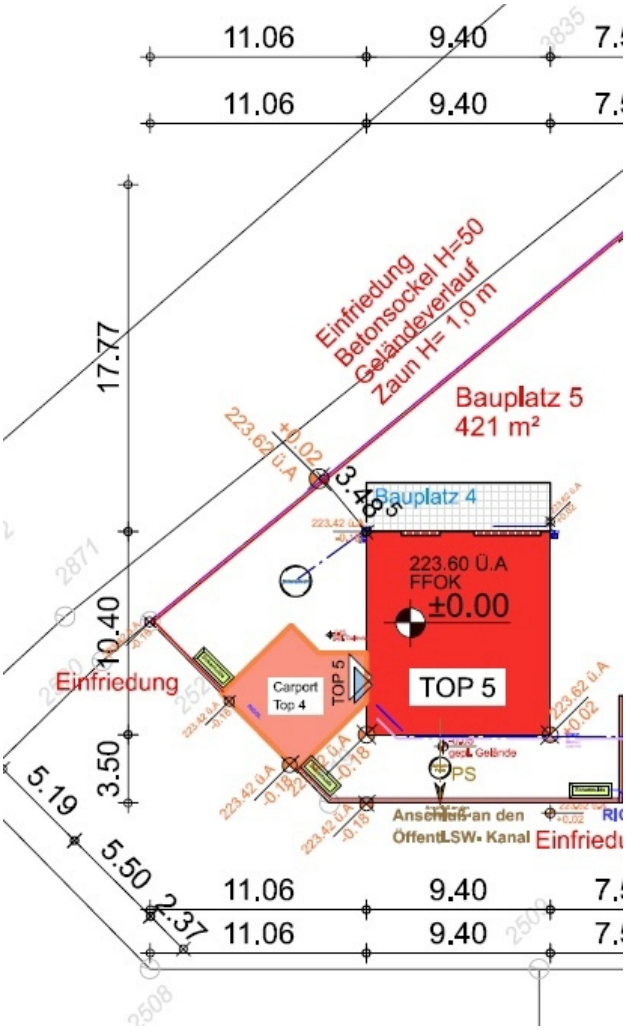
3 %

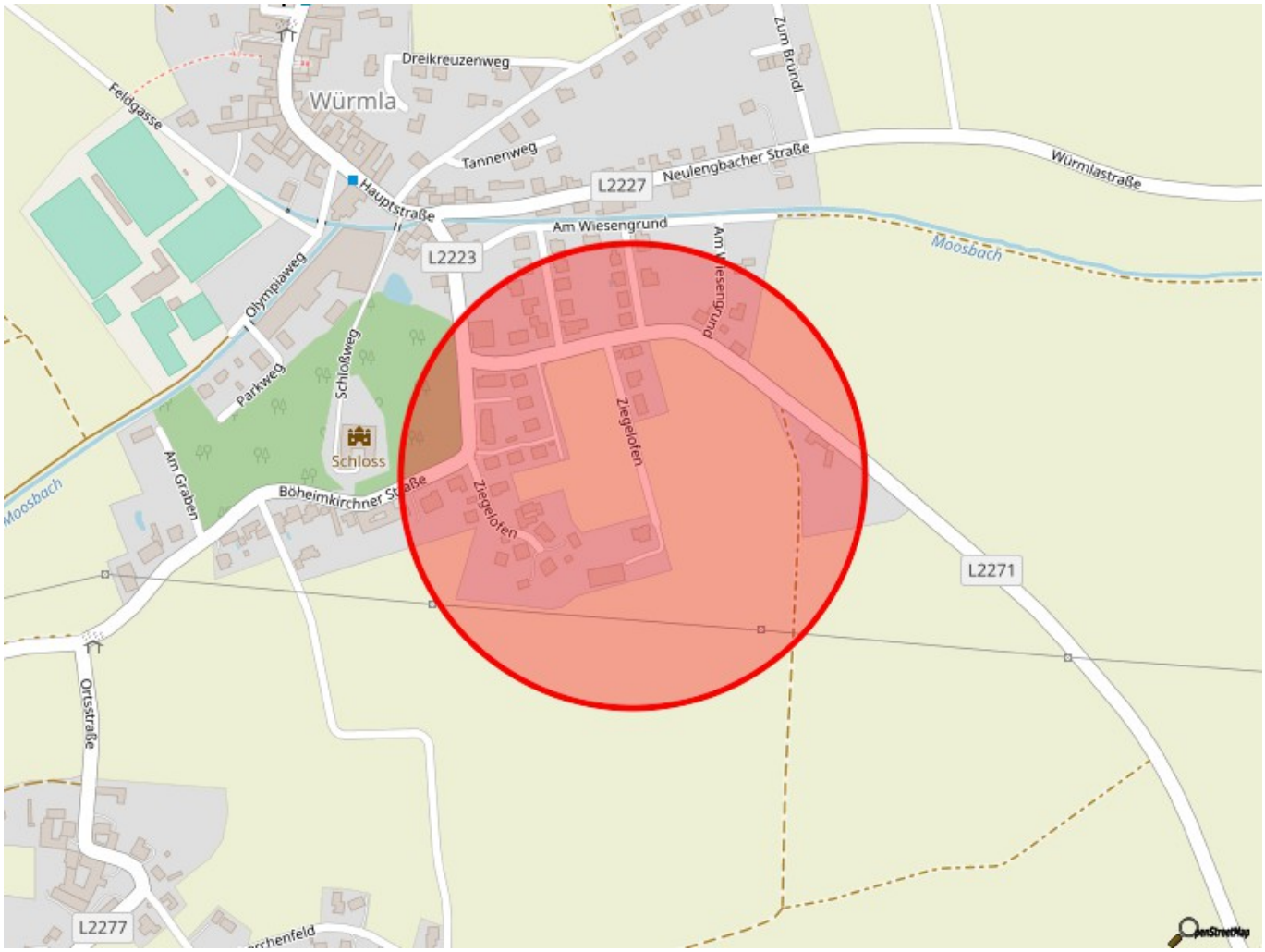
Ihr Ansprechpartner

Gregor LAMP

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43/2742/352438 54
H +43/660/507 90 96
F +43/2742/352438 - 3


11.06
9.40
11.06
9.40
17.77
10.40
3.50
5.19
5.50
2.37
11.06
9.40
11.06
9.40
Einfriedung
Betonsockel H=50
Geländeverlauf
Zaun H= 1,0 m
Bauplatz 5
421 m²
Bauplatz 4
223.60 Ü.A
FFOK
±0.00
TOP 5
Carport
Top 4
Einfriedung
PS
Anschluß an den
Öffentl. SW- Kanal


Dreikreuzenweg
Würmla
Feldgasse
Zum Brundl
Tannenweg
Neulengbacher Straße
Würmlastraße
L2227
Hauptstraße
Am Wiesengrund
L2223
Moosbach
Olympiaweg
Parkweg
Schloßweg
Schloss
Am Graben
Böheimkirchner Straße
Ziegelofen
Ziegelofen
L2271
Ortsstraße
L2277

Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus in sonniger Lage - Schlüsselfertig!

KURZBESCHREIBUNG: sonnige Lage mit toller Wohnatmosphäre, modernes Projekt, durchdachte Raumaufteilung, **hochwertige Ausstattung;**

Lage:
Das **Einfamilienhaus (Top 5)** befindet sich in Würmla, einer ruhigen Marktgemeinde im Bezirk Tulln, in einer neu angelegten ruhigen Siedlung mit toller Wohnatmosphäre und Erholung in der Natur.
Verkehrsgünstig gelegen - ca. 20 Minuten nach Tulln und in die Landeshauptstadt St. Pölten.

Wohnhaus:
Das sonnige Grundstück ist annähernd quadratisch und weist eine Fläche von ca. 416,87 m² auf.
Es sind zwei überdachte Stellplätze direkt vor dem Eingangsbereich dem Gebäude zugeordnet.
Das zweistöckige Gebäude mit insgesamt ca. 139,34 m² Nutzfläche besitzt laut Plänen folgende Aufteilung:

Erdgeschoß mit ca. 70,74 m² bestehend aus:
Vorraum, geräumige Wohnküche mit Zugang zur Terrasse, Zimmer, Duschbad mit WC, zwei Abstellräume und Stiegenaufgang;

Dachgeschoß mit ca. 68,60 m² bestehend aus:
Vorraum, 4 Schlafzimmer, Schrankraum und Badezimmer mit WC;

Bau- und Ausstattungsbeschreibung:
Gerne übermitteln wir Ihnen auf Wunsch eine umfangreiche Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Projekts.

Parkmöglichkeit:
Zwei überdachte Stellplätze sind direkt beim Eingangsbereich dem Wohnhaus zugeordnet, weitere gebührenfreie Parkplätze stehen am Rand der umliegenden Straßen zur Verfügung.

Besichtigung:
Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung gerne möglich.

Verfügbarkeit:
Geplante Fertigstellung **nach Vereinbarung.**

Hinweis auf Naheverhältnis:
Wir weisen darauf hin, dass zum Verkäufer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen).

Nebenkosten:
An Kaufnebenkosten ist mit ca. 10 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet die Notars- oder Anwaltskosten, Treuhandabwicklung, Grundbuchseintragung mit Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr, Vermittlungsprovision.

Energiekennzahl:
Für das Wohnhaus wurden die Kennzahlen **B und A+** bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 35,1 kWh/m² und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 0,58 ermittelt.

HINWEIS:
Zwei Doppelhäuser sind bereits auf der Liegenschaft vorhanden.
Für die Kaufvertragserstellung muss Herr Mag. Hermann FRÖSCHL - Rechtsanwalt beauftragt werden.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Objektnummer: **7393**
Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.