

## Doppelhaus Hälfte mit Garage



**Objektnummer: 7419/69**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2632 Wimpassing im Schwarzatale
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BA Mihai-George Micodin**

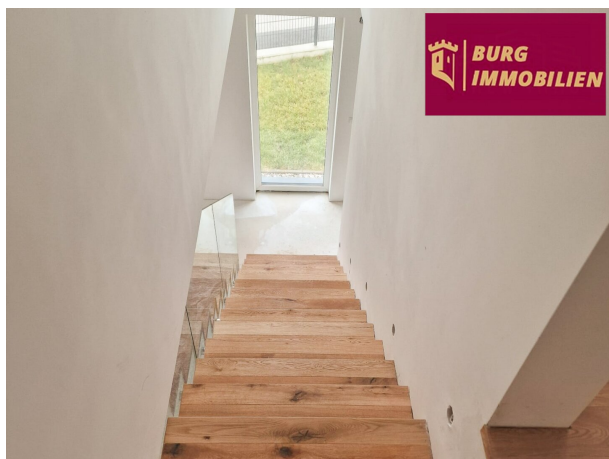
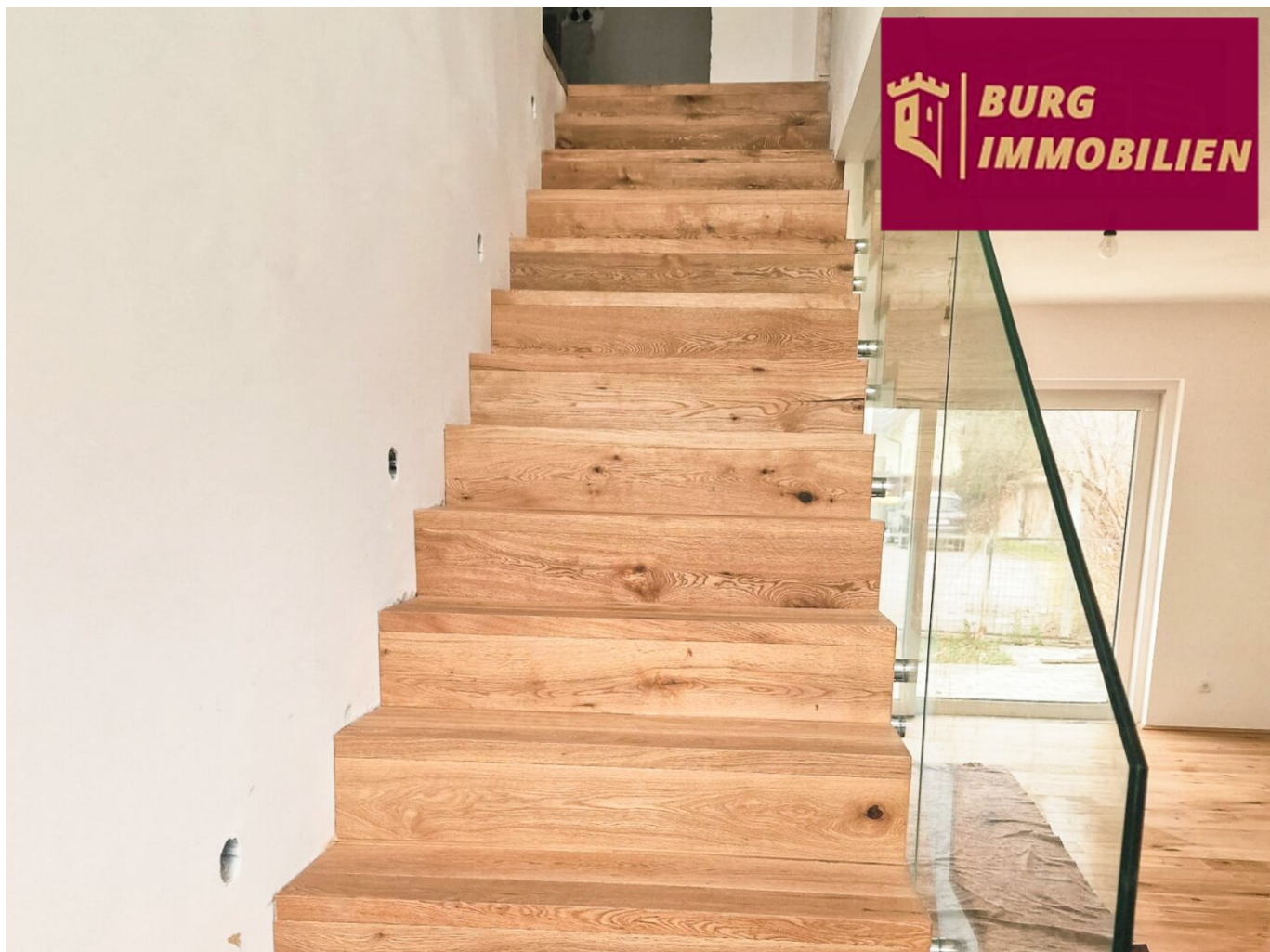
BURG IMMO - RAVENA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 188  
1030 Wien

T +43 676 400 93 06



© Mihai-George Micodin





# Musterfoto



© Mihai-George Micodin

# Musterfoto



© Mihai-George Micodin





## Objektbeschreibung

### \*\*\*\*Neubau\*\*\*\* - Doppelhaushälfte – Erstbezug

Wimpassing im Schwarzatale ist eine Marktgemeinde mit 1598 Einwohnern im Bezirk Neunkirchen in Niederösterreich. Wimpassing im Schwarzatale liegt im Industrieviertel in Niederösterreich.

Erdgeschoss finden sich ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche:

- Vorraum und ein großer und schöner OPEN SPACE Raum, Wohn- Ess- Küchenbereich ist mit Ausgang auf die Terrasse / Garten,
- Garderobe,
- WC mit Waschbecken und Fenster
- Abstellraum, Technikraum

Obergeschoss finden sich ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche:

- Flur,
- 2 Schlafzimmer,
- 1 Elternschlafzimmer mit Garderobe und Badezimmer
- Bad mit Wanne oder Dusche, Doppelwaschtisch und Fenster,

Außenbereich:

- Garten ca. 150 m<sup>2</sup> mit Rasen rollen
- Terrasse ca.22 m<sup>2</sup>
- Grund ca. 336 m<sup>2</sup>

- Doppelstabmattenzaun, Wasseranschluss im Garten

Fenster und Türen ab Belagsfertig Ausstattung:

- Kunststofffenster (dunkelbraun) mit Dreischeibenisolierverglasung
- Dreh-Kippbeschlag (dunkelbraun) eloxiert
- Elektrischen Außenjalousien und Insektenschutz

Ausstattung:

- Baujahr 2022,
- massive Bauweise,
- Strom-Wasser-Kanal-Anschluss Bereit bezahlt,
- Luftwärmeheizung - Fußbodenheizung

Belagsfertig Übergabe:

- Gartenanlage komplett, Einfriedung und Einzäunung komplett, Haus außen komplett, Zentralheizung (Luftwärme), alle Sanitäranschlüsse, alle Stromanschlüsse inkl. Stecker und Steckdosen, alle Estriche.
- Belagsfertig Preis: 380.000 €

***Schlüsselfertige Übergabe:***

- Gartenanlage komplett, Einfriedung und Einzäunung komplett, Haus außen komplett, Carport, Zentralheizung (Luftwärme), alle Sanitäranschlüsse, alle Stromanschlüsse inkl. Stecker und Steckdosen, alle Estriche, Fliesen- und Echtholzparkett im Erdgeschoss und Laminat in OG, Wände streichfertig, Holztreppe, Stiegen Geländer, alle Innentüren, Bad und WC-Ausstattung inklusive Armaturen, alle Bodenbeläge.

- Geplante Übergabe: Drei Monate nach Vertragsabschluss.

- **Schlüsselfertige Preis: 410.000 €**

Nachbargemeinden:

- Ternitz
- Grafenbach-St. Valentin
- Wartmannstetten

Kommunale Einrichtungen:

- Gemeindeamt, Kindergarten, Volksschule, Feuerwehrhaus, Kinderspielplatz.

**Angebot Einsparung:**

**Bei diesem Angebot profitieren Sie von einer Ersparnis in Höhe von:**

- **1,2 %** temporäre Befreiung von den Gebühren **Pfandrecht im Grundbuch** bei Erwerb von Wohnraum. Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. (GGG-Richtlinie § 25a ? temporäre Befreiung)

- **1,1 %** temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von **Eigentumsrecht im Grundbuch** bei Erwerb von Wohnraum. Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. (GGG-Richtlinie § 25a ? temporäre Befreiung)

**Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und aus Sicherheitsgründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten**

kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, bekannt gegeben haben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

*Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von dem Verkäufer übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Da wir diese Informationen nur weitergeben, wird unsererseits für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen keinerlei Haftung übernommen.*

*In einem persönlichen und unverbindlichen & kostenlosen Termin können Sie sich einen Eindruck dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen. Ich freue mich auf Ihren Anruf!*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <6.000m

Klinik <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap