

Einfamilienhaus - Das eigene Haus im Grünen Top 3, Doppelhaushälfte



Objektnummer: 1582

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting &
Projektierung**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2193 Wilfersdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,20 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	149,30 m ²
Heizwärmebedarf:	B 16,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	459.000,00 €
Provisionsangabe:	

Keine Provision!!

Ihr Ansprechpartner



Ing. Richard Gstettner

AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH
Zaunergasse 12 / Top 4
1030 Wien

HAUS 3





DOPPELHAUSHÄLFTE

HAUS 3

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 284m²
 WOHNNUTZFLÄCHE 126m²
 GRÜNFLÄCHE 149m²

- Leistungen lt. Bau- & Ausstattungsbeschreibung
- exklusive Garage und Nebengebäude

€ 459.000,- (belagsfertig)

Aufpreis schlüsselfertig € 42.900,-



Musterberechnung:

Kaufpreis	€ 459.000,-
Kaufnebenkosten	€ 28.000,-*
Gesamtprojektkosten	€ 487.000,-
Eigenmittel	€ 100.000,-
Finanzierung (Auszahlungsbetrag)	€ 387.000,-
Laufzeit 35 Jahre Zinssatz 3,75 % fix 25 Jahre	
Mtl. Fixzinsrate	€ 1.715,-

1 cm = 1 m Maßstab 1:100

HWB_{NEBEN} 16, f_{GRÜNFLÄCHE} 0,56



Baut mein
Zuhause



Objektbeschreibung

Niedrigenergiehaus in Ziegelbauweise, Bungalow mit Garten & Autostellplatz.

Allgemein:

In Wilfersdorf im Weinviertel entsteht ein neues Wohnbauprojekt. Vier Bungalows und ein Doppelhaus werden in zentraler, ruhiger Lage errichtet. Die Wohnhäuser sind zu einer kleinen Dorfgemeinschaft um eine zentrale Begegnungszone zusammengefasst. Die Einfamilienhäuser mit einer Fläche von ca. 86 m² bis 111 m² sind eingeschossig und können barrierefrei ausgeführt werden. Die Doppelhaushälften sind zweigeschossig mit einer Fläche von je 126 m². Jedes Haus hat einen eigenen privaten, uneinsehbaren Garten und zwei zugeordnete KFZ-Stellplätze. Zur Berggasse hin wird das Grundstück durch eine Mauer geschützt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergarten, Volksschule, Kirche, Gasthäuser, Kinderspielplatz und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Bushaltestelle ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Über die Nordautobahn erreicht man die Wiener Stadtgrenze in 25 Minuten, die nächste Schnellbahnstation liegt im benachbarten Mistelbach.

Beschreibung:

Dieses Haus ist eine Doppelhaushälfte mit einem Obergeschoß und einer Wohnfläche von ca. 126,20m². Genial für die ganze Familie. Es liegt unweit des Zentrums von Wilfersdorf bei Mistelbach. Platz genug um auch eine Garage "hinzustellen". Sie bekommen dieses Haus „**belagsfertig**“. Die Eingangstüre und die Terrasentür, sowie alle Fenster sind aus Kunststoff und 3-fach verglast. Die Fenster mit Rolläden verbaut. Natürlich bauen wir Ihnen das Haus auch **schlüsselfertig & einigen Zusatzaustattungen**. Es verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung. Das Haus betreten Sie im Erdgeschoss zu einem Vorraum. Auf der linken Seite des Vorraumes befindet sich ein WC sowie der Technikraum bzw. Abstellraum. Dann gelangen Sie in einen großen und sehr hellen, offenen Küchen-, Ess- und Wohnbereich. Drei weitere Zimmer befinden sich im Obergeschoss, wo sich auch ein Badezimmer mit Fenster und einem WC befinden.

Für die Energieversorgung sorgt eine moderne **Luft-/Wärmepumpe**, welches für die Fußbodenheizung und die Warmwasser Zubereitung zuständig ist. Durch die Lage und die Bauweise sind die **Energiekosten gering**.

In der momentanen Phase haben Sie noch die Möglichkeit gestalterische Wünsche einzubringen.

Das Beste ist, wir vereinbaren einen Besichtigungstermin und ich zeige Ihnen das Projekt im Grünen.

Wohnbauförderung des Landes Niederösterreich kann beantragt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <5.500m

Sonstige

Bank <6.000m
Geldautomat <6.000m
Polizei <6.000m
Post <6.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap