

## Living Woods | Wald+Bach | Top-Neubauten



**Objektnummer: 5853/3281**

**Eine Immobilie von REAL3 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	117,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	117,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	184,29 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	682.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Makler Team REAL3**

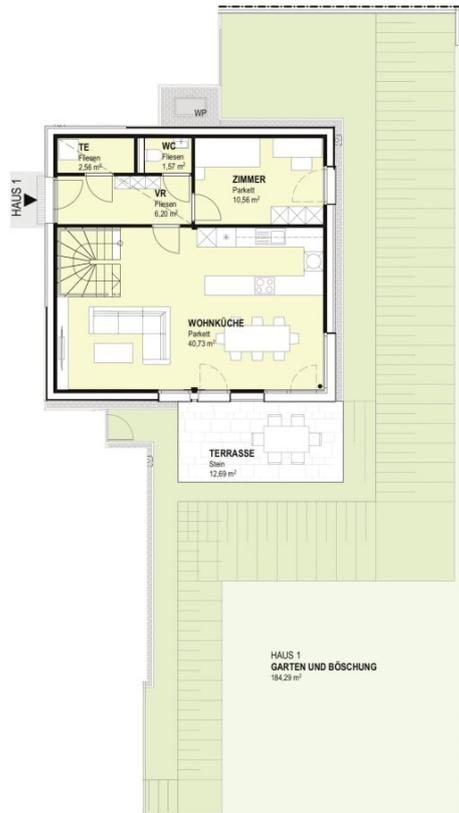
REAL3 Immobilien GmbH  
Bäckerstraße 3/10  
1010 Wien

T +431997159317









HINTERSDORFER STRASSE  
GUGGING

**HINTERSDORFER STRASSE 31H  
HAUS 1  
GRUNDRISS EG**

WOHNNUTZFLÄCHE	117,81 m <sup>2</sup>
TERRASSE	12,69 m <sup>2</sup>
STELLPLATZ	25,00 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	184,29 m <sup>2</sup>



Unverbindliche Planzeichnungen. Änderungen während der Bauausführung. Mögliche Behinderungen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße am Plan sind in Zentimeter. Türhöhen und Durchgangshöhen. Höhenangaben beziehen sich auf FDK, Lagen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Baufläche Terrassen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln anwendbar. Bitte beachten: einzelne Diele/Beläge sind beispielhaft dargestellt und können Gegenstand des Lieferumfangs, Abgabe von Decken- und Fenstern nach Einbau sein.

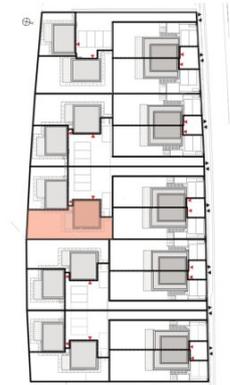
Planbild 01.08.2022



HINTERSDORFER STRASSE  
GUGGING

**HINTERSDORFER STRASSE 31H  
HAUS 1  
GRUNDRISS 1.0G**

WOHNNUTZFLÄCHE	117,81 m <sup>2</sup>
TERRASSE	12,69 m <sup>2</sup>
STELLPLATZ	25,00 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	184,29 m <sup>2</sup>



Unverbindliche Planzeichnungen. Änderungen während der Bauausführung, mögliche Betriebsausfälle, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Alle Maße im Plan sind in Zentimetern, Toleranzen und Durchgangsflächen, Höhenangaben beziehen sich auf FDK, Längen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln anwendbar. Bitte beachten: einzelne Gew. Abänderung ist nur bei Vorhandensein der entsprechenden Abgabe von Decken- und Fenstern nach Einbau.

Planbild 01.08.2022



## Objektbeschreibung

Modernes und nachhaltiges Wohnen in der Gemeinde Klosterneuburg

**Besuchen Sie unsere Projektseite [livingwoods.real3.at](https://livingwoods.real3.at)**

Wunderschöne Einfamilienhäuser in ausgezeichneter Lage im Naturpark Eichenhain (Hintersdorfer Straße in Maria Gugging)

Besichtigungen sind bereits möglich

**sonnige südost-Ausrichtung** mit großzügig verglasten Fronten Blickrichtung **Wiener Wald**

riesige Wohnküche mit Zugang zur **Terrasse** und in den **Garten**, direkt neben dem **Haselbach** gelegen

Es stehen **3 unterschiedliche Haustypen** zur Auswahl:

- Vista Lodge - 6 Freistehende Einfamilienhäuser mit 4 Zimmern auf 2 Ebenen ab EUR 570.000
- Green Lodge - 4 Freistehende Einfamilienhäuser mit 5 Zimmern auf 2 Ebenen EUR 682.000
- Triple Lodge - 10 Doppelhaushälften mit 5 Zimmer auf 3 Ebenen EUR 698.000

**Attraktiver Baurechtszins (je nach Haus ab ca. EUR 272 monatlich) mit noch 96-jähriger Laufzeit**

Alle Einheiten verfügen über Terrassen- und Gartenflächen sowie jeweils 2 Stellplätze direkt vor dem jeweiligen Haus

**Auszug aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung:**

- Holzrohbau in massiver Brettsperrholzbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
- Raffstores Außenbeschattung

- Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Hauseingangstüre mit 3-fach- Verriegelung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung
- Heizung: Luft/Wasser Wärmepumpe
- Warmwasser: 200 Liter Warmwasserregisterspeicher
- Wasseranschluss im Freien
- WEITZER 2-Schicht Parkett Stab Eiche in Wohnräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug in Sanitärräumen
- Optional: Kühlmodul in Fußbodenheizung, Deckenkühlung, Gerätehaus
- Leerverrohrungen für E-Tankstellen zu den Parkplätzen
- Photovoltaik vorbereitet

Auf Ihre Anfrage freut sich:

Ihr REAL3-Team

REAL3 Immobilien GmbH

info@real3.at

0699 131 00 317

Alle Informationen, insbesondere jene hinsichtlich des Energieausweises beruhen auf den Auskünften und Unterlagen des Eigentümers. Wir haben weder die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben noch die tatsächliche Gesamtenergieeffizienz überprüft und übernehmen hierfür keine Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den zu vermittelnden Dritten sind vorbehalten. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nebenkosten bei Kaufverträgen

Grunderwerbsteuer : 3, 5%

Grundbuchseintragungsgebühr : 1, 1%

Vermittlungsprovision: Bitte beachten Sie, dass bei erfolgreicher Vermittlung mit Rechtswirksamkeit des zu vermittelnden Geschäfts eine Provision laut Immobilienmaklerverordnung i.H.v. 3% zzgl. 20% USt. des Kaufpreises zu leisten ist.

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <5.500m  
Klinik <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <4.000m  
Post <2.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <9.000m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap