

**KÄUFERPROVISIONSFREI - Wolkersdorf - TOP  
Reihenhaus 6 mit herrlichem Garten - klimaaktiv  
GOLD-Haus**



Reihenhaus 6 Straßenansicht 1

**Objektnummer: 7530/58**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	126,05 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	9,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,41
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.752,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**



FRÖSCHL  
real estate







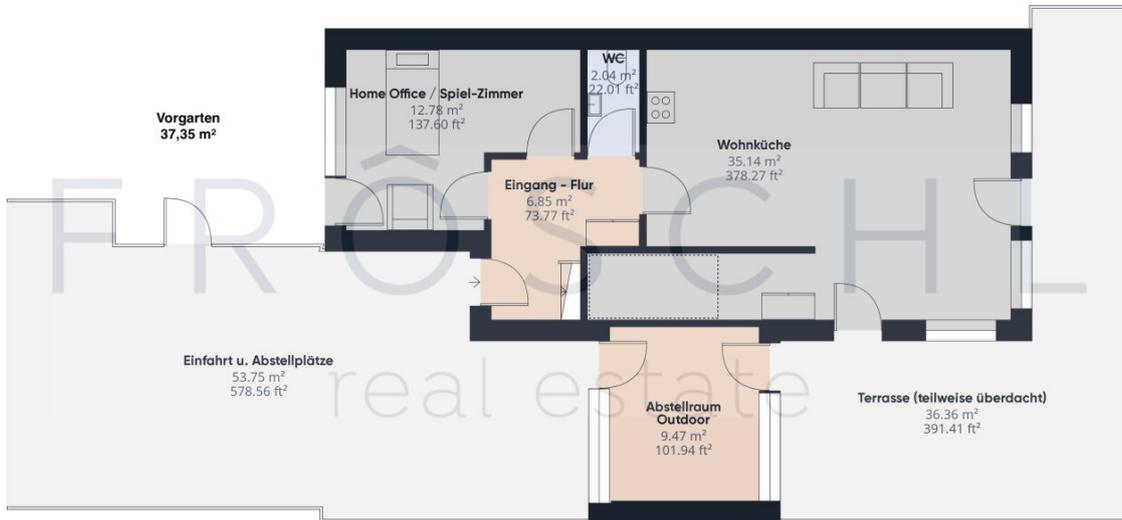






FRÖSCHL  
real estate





**Nutzfläche EG lt. NWG**  
52,83 m<sup>2</sup>

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
66,29 m<sup>2</sup>  
713,59 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**  
0,74 m<sup>2</sup>  
7,95 ft<sup>2</sup>

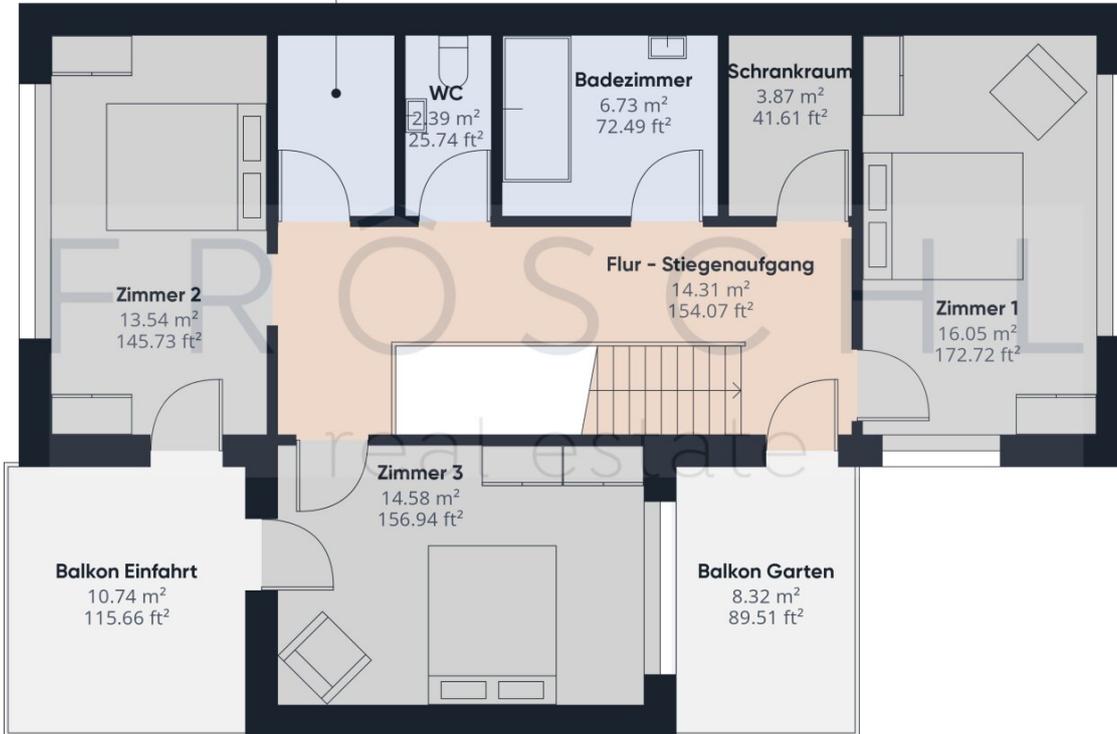
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit (unter 1,5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung

Stock 0

Heiz-u. Technikraum  
4.35 m<sup>2</sup>  
46.85 ft<sup>2</sup>



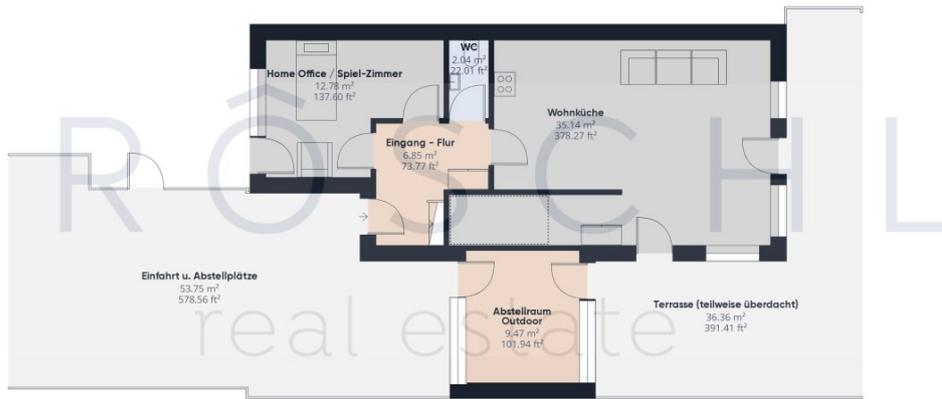
**Nutzfläche lt. NWG**  
73,22 m<sup>2</sup>

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>**  
75.82 m<sup>2</sup>  
816.15 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alle mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung

Stock 1



Stock 0



Stock 1

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
142.12 m<sup>2</sup>  
1529.74 ft<sup>2</sup>

Reduzierte Kopffreiheit  
0.74 m<sup>2</sup>  
7.95 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

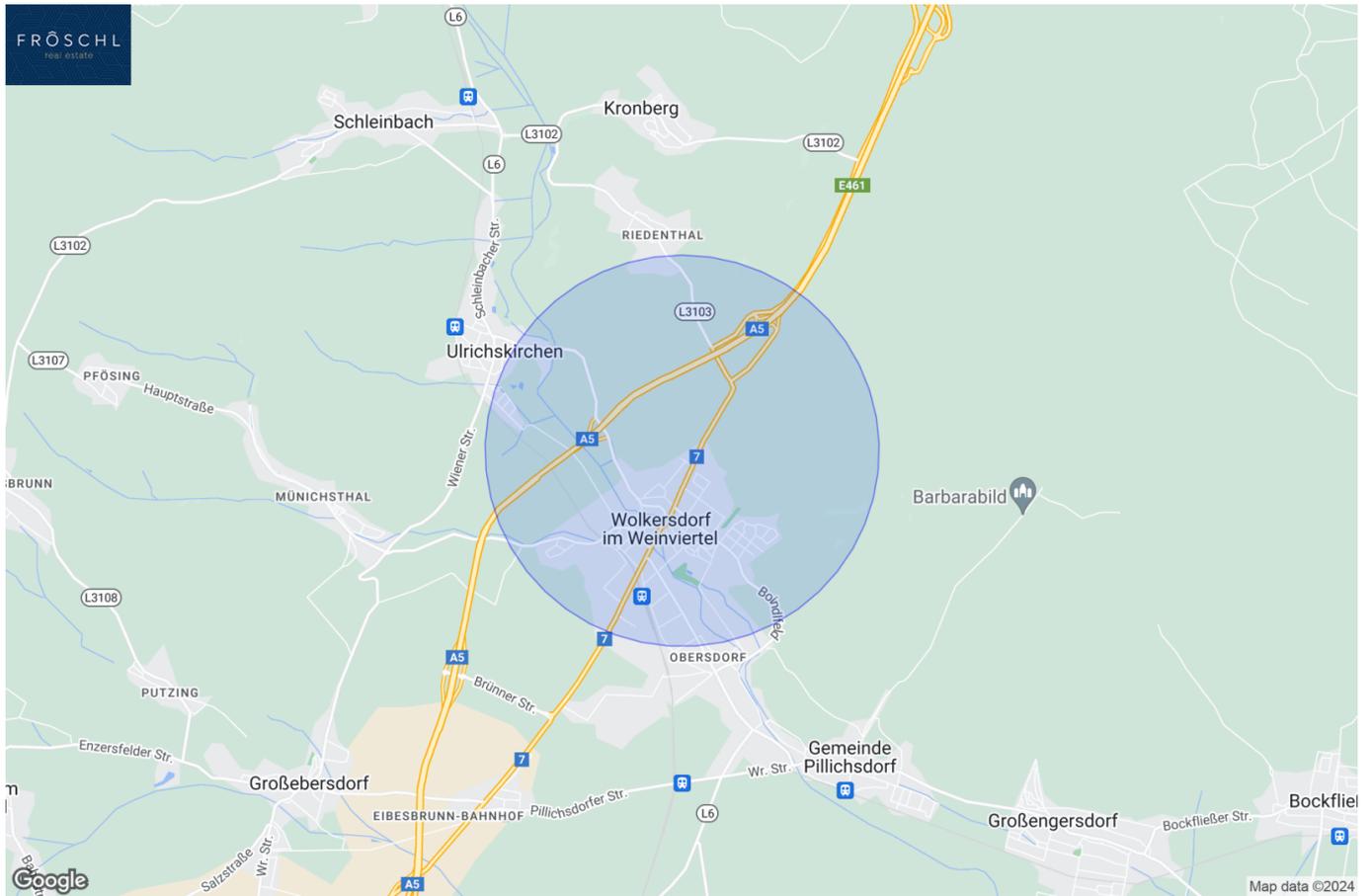
Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1.5 m)

Obwohl alle mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung

GIRAFFE 360



- Gebäude
- Allgemeinflächen
- Stellplätze
- Nebengebäude
- Gartenflächen / Zugänge / Vorgartenflächen





## Objektbeschreibung

Dieses Reihenhaus mit einer Wohnfläche von rund 126 m<sup>2</sup> bietet ein behagliches Zuhause. Die Immobilie wurde im Jahr 2021 bis 2023 mit einem durchdachten Grundriss errichtet und zeichnet sich durch eine nachhaltige Bauweise aus. Durch seine Zertifizierung als **klimaaktiv GOLD-Haus** und den Einsatz hochwertiger Materialien ist es eine langfristige Investition.

### Highlights:

- Reihenhaus Neubau Erstbezug
- Wohnfläche von 126 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung mit Parkettboden
- Effiziente Heizung mittels Vaillant Luft-Wärmepumpe und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung von Marke Wernig
- Photovoltaik-Anlage mit einer Peakleistung von 2,4 kWh am Dach
- Großzügige Terrasse von etwa 37 m<sup>2</sup> mit überdachtem Bereich
- Zusätzlich 17 m<sup>2</sup> Balkonfläche im 1. Obergeschoss
- Bebautes und unbebautes Grundstück von ca. 250 m<sup>2</sup>
- Integrierte Abstellfläche im Außenbereich
- Wohnungseigentümergeinschaft mit Hausverwaltung

### Besondere Merkmale:

- Geräumige Terrasse und Balkon für erholsame Stunden im Freien
- Nachhaltige Energieversorgung durch Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage
- Fußbodenheizung und kontrollierte Wohnraumlüftung für angenehmes Raumklima
- Bodentiefe Fenster für ausreichend Tageslicht
- Gerätehaus für zusätzlichen Stauraum, z. B. für Fahrräder
- **Verkaufspreis Abstellplatz Top 6 - € 15.000,- - verpflichtend**

Das Erdgeschoss betreten Sie stufenlos über einen großzügigen Vorplatz mit zwei Stellplätzen, davon einer überdacht. Der einladende Vorraum führt Sie zur großzügigen Wohnküche mit Blick in den Garten. Bodentiefe Fenster im Wohn-/Essbereich lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine behagliche Atmosphäre. Eine geräumige Terrasse, teilweise überdacht, bietet Raum für Entspannung im Freien.

Im Erdgeschoss befindet sich auch ein vielseitig nutzbarer Mehrzweckraum mit Blick in den Vorgarten, der sich ideal als Home-Office oder zusätzliches Schlafzimmer eignet. Ein separates WC mit Waschtisch ist zentral gelegen.

Über eine gerade verlaufende Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier finden Sie das Badezimmer mit Badewanne sowie die Schlafzimmer, von denen eines direkten Zugang zu einem Balkon bietet. Elektrisch gesteuerte Außenraffstores sorgen für Komfort im Sommer. Ein zusätzlicher Schrankraum und ein Technikraum im Obergeschoss bieten praktischen Stauraum.

Die gesamte Immobilie besticht durch hochwertige Ausstattungsdetails wie Feinsteinzeug-Fliesen in den Vorräumen und Echtholz-Parkett in Wohnküche und Zimmern. Die Internetverbindung am Standort ermöglicht Downloadgeschwindigkeiten von bis zu 250 Mbit/s und Uploadgeschwindigkeiten von bis zu 100 Mbit/s über den Anbieter A1. Das Reihenhaus verfügt über einen eigenen Kanal- und Stromanschluss.

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieses nachhaltigen**

**Reihenhaus.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser tollen Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung unter: +43 664 1838 268 oder senden Sie mir eine E-Mail: christian@froeschl.estate**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und finden Sie weitere 360° Virtuelle Rundgänge und die neusten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte Virtuelle Besichtigungen!**

**Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise**

**FRÖSCHL real estate** ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

**Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - **Vorbehaltlich Temporärer Entfall der Grundbucheintragungsgebühren lt. den gesetzlichen Bedingungen**

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Klinik <1.000m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap