++NEU++ Premium 4 Zimmer-Doppelhaushälfte mit Stellplatz, Nahe Wiener Neustadt

Objektnummer: 59055

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2722 Winzendorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	34,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Kaufpreis:	649.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

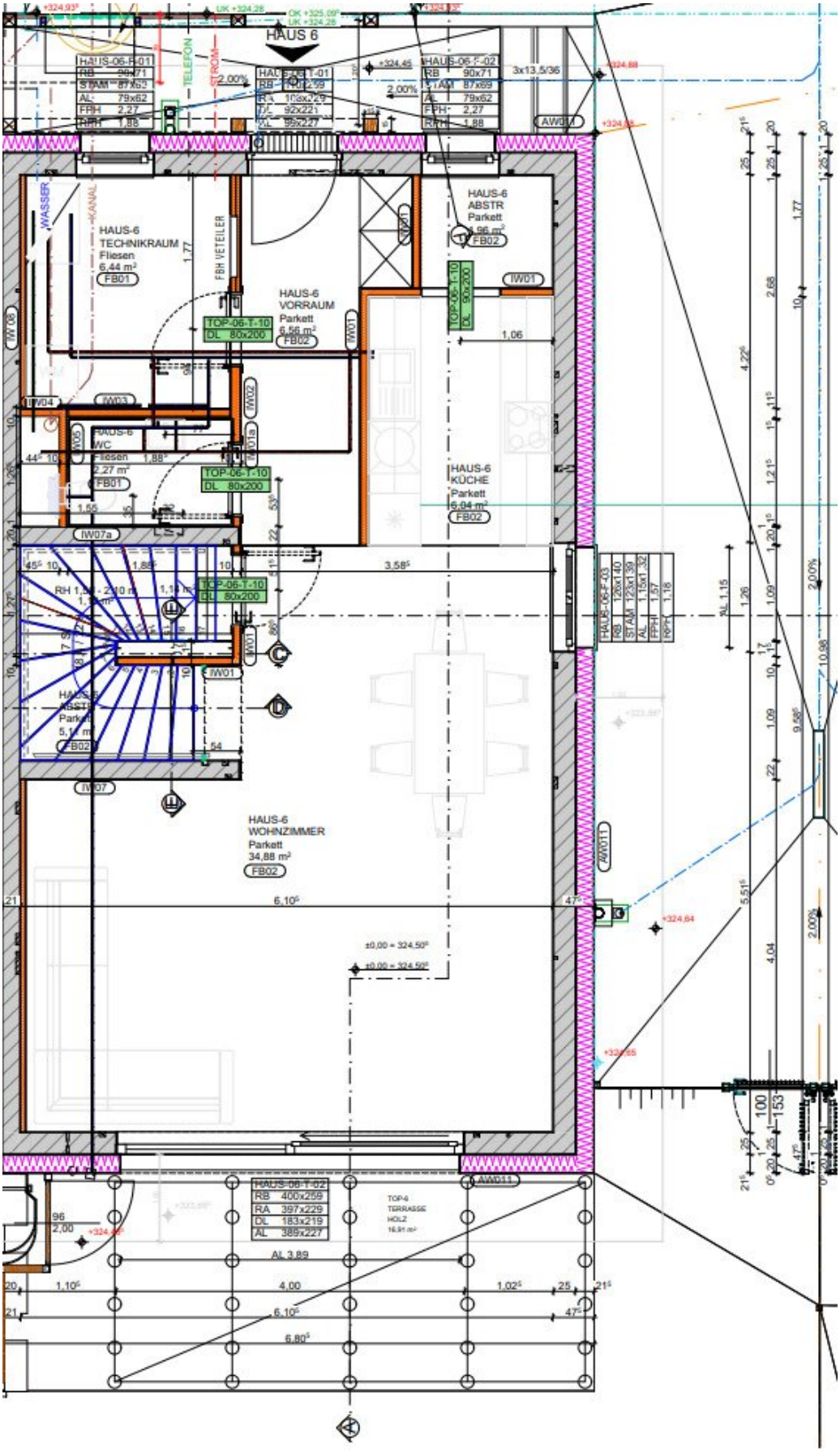
Wir weiterhin nicht.

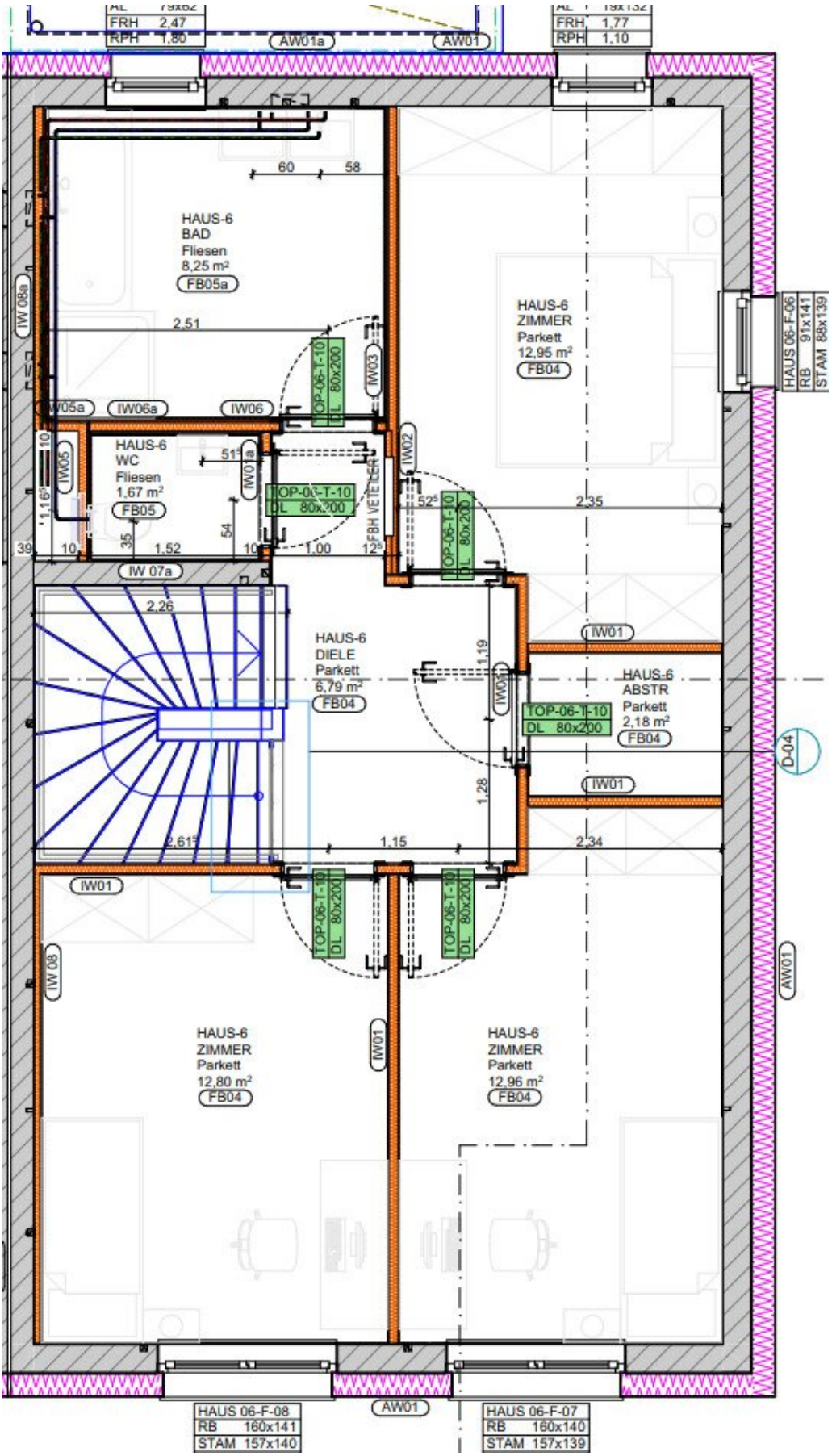
ADONIA
Immobilien

seit 2014

IMMY 2019 GOLD
Makler
Adonia Immobilien GmbH

ADONIA
Immobilien


HAUS 6
HAUS-06-F-01
RB 90x71
STAM 87x62
AL 79x62
FPH 2,27
RPH 1,88
TELEFON
STROM
HAUS-06-T-01
RB 90x259
RA 103x229
DL 92x221
AL 89x227
HAUS-06-F-02
RB 90x71
STAM 87x69
AL 79x62
FPH 2,27
RPH 1,88
3x13,5/36
AW01
WASSER
KANAL
HAUS-6
TECHNIKRAUM
Fliesen
6,44 m²
FB01
FBH VETEILER
HAUS-6
VORRAUM
Parkett
6,56 m²
FB02
TOP-06-T-10
DL 80x200
IW01
IW02
IW03
IW04
IW05
IW06
IW07
IW07a
HAUS-6
ABSTR
Parkett
6,96 m²
FB02
TOP-06-T-10
DL 90x200
HAUS-6
WC
Fliesen
2,27 m²
FB01
HAUS-6
KÜCHE
Parkett
6,94 m²
FB02
HAUS-06-F-03
RB 120x140
STAM 120x139
AL 115x132
FPH 1,57
RPH 1,18
AL 1,15
HAUS-6
WOHNZIMMER
Parkett
34,88 m²
FB02
AW011
±0,00 = 324,50
HAUS-06-T-02
RB 400x259
RA 397x229
DL 183x219
AL 389x227
TOP-6
TERRASSE
HOLZ
AL 3,89
6,10
6,80


FRH 2,47
RPH 1,80
AW01a
AW01
FRH 1,77
RPH 1,10
HAUS-6
BAD
Fliesen
8,25 m²
FB05a
HAUS-6
ZIMMER
Parkett
12,95 m²
FB04
HAUS 06-F-06
RB 91x141
STAM 88x139
IW 08a
IW05a
IW06a
IW06
IW03
IW02
IW05
IW01a
HAUS-6
WC
Fliesen
1,67 m²
FB05
TOP-06-T-10
DL 80x200
FBH VEILLER
IW 07a
HAUS-6
DIELE
Parkett
6,79 m²
FB04
IW01
HAUS-6
ABSTR
Parkett
2,18 m²
FB04
D-04
IW 08
HAUS-6
ZIMMER
Parkett
12,80 m²
FB04
HAUS-6
ZIMMER
Parkett
12,96 m²
FB04
HAUS 06-F-08
RB 160x141
STAM 157x140
HAUS 06-F-07
RB 160x140
STAM 157x139

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **großzügige, belagsfertig 4-Zimmer-Doppelhaushälfte** in einer ruhigen und dennoch **zentralen Wohngegend**, nur 5 Minuten fußläufig vom Ortskern von Winzendorf entfernt. Dieses charmante Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine **großzügige, südlich ausgerichtete Terrasse** mit einer Fläche von ca. 17 m² und einem **weitläufigen Garten** mit einer Fläche von ca. 60 m² der **viel Platz für Erholung und Freizeitgestaltung** bietet.

Dank der großen Glasfronten ist das Haus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 116 m² **sehr lichtdurchflutet** und schafft ein **angenehmes Wohngefühl**, das Sie täglich genießen können. Die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Bauweise sorgen für ein **komfortables und modernes Wohnerlebnis.**

Alle Häuser werden belagsfertiggestellt, auf Wunsch kann auch schlüsselfertig gebaut werden (siehe Beispielfotos ca 50.000€ Aufpreis).

Ein **besonderes Highlight** dieses Hauses ist die Möglichkeit, die **finalen Oberflächenarbeiten nach Ihren persönlichen Vorlieben zu gestalten**.

Der Bauträger bietet Ihnen die **exklusive Gelegenheit**, das Haus **ganz nach Ihren persönlichen Wünschen** zu finalisieren.

Zusätzliche Änderungen oder Ausbauten wie beispielsweise Balkone, eine Photovoltaikanlage usw. können in Absprache mit dem Bauträger gegen Aufpreis realisiert werden.

Dies gibt Ihnen die **Freiheit, Ihr neues Zuhause individuell anzupassen** und **bis ins kleinste Detail zu perfektionieren.**

Zu den anpassbaren Bereichen gehören unter anderem:

- **Fußbodenbeläge:** Wählen Sie aus einer Vielzahl von Optionen wie Parkett, Fliesen oder Teppich, um den Räumen Ihren individuellen Stil zu verleihen.

- **Endanstriche an den Wänden:** Gestalten Sie die Wände in den Farben und Mustern, die Ihrem persönlichen Geschmack entsprechen und die Atmosphäre Ihrer Räume perfekt abrunden.

- **Sanitäre Endausstattungen:** Entscheiden Sie sich für hochwertige Waschbecken, WC-Schüsseln und Armaturen, die Ihren Anforderungen und ästhetischen Vorstellungen gerecht werden.

- **Innentüren:** Wählen Sie Türen, die ideal zu Ihrem Interieur passen und das Gesamtbild Ihres Zuhauses harmonisch ergänzen.

- **Einbauküche:** Planen und gestalten Sie Ihre Traumküche ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Vorlieben, um einen perfekten Koch- und Wohnbereich zu schaffen.

Nutzen Sie diese **einzigartige Möglichkeit**, Ihrem neuen Zuhause eine **persönliche Note** zu verleihen und es **nach Ihren Vorstellungen** zu vollenden!

Raumaufteilung:

- Wohnküche

- 3 Schlafzimmer

- 1 Bad

- Jeweils ein Vorraum pro Stockwerk

- 2 Abstellräume und Haustechnikraum

Ausstattung:

- **Solide Ziegelbauweise** für herausragende Bauqualität.

- **Umweltfreundliche Fußbodenheizung** dank Luftwärmepumpe.

- **Elektronischer Sonnenschutz/Raffstores außen** für perfekten Lichtschutz.
- **Vorbereitung für Klimaanlage** zur individuellen Raumtemperaturregelung.
- **Geräumige Terrasse** für entspannte Momente im Freien.
- **Parkplatz** für bequemen Zugang zum Haus.

Kaufpreis und Nebenkosten:

Kaufpreis:

649.000 € für das belagsfertige Haus inkl Stellplatz(schlüsselfertig wie Beispielfotos Aufpreis von 50.000€)

Kaufnebenkosten:

- Notarkosten: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt und Barauslagen
- Grundbuchseintragung: 1,1 %
- Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Infrastruktur/Lage:

Das Haus befindet sich in Winzendorf, westlich von Wiener Neustadt, und bietet eine hervorragende Lage mit guter Anbindung an das Stadtzentrum. Die **ruhige Wohngegend** ist ideal für Familien und bietet **alle notwendigen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe**.

Das Schulgebäude befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Der Bahnsteig Winzendorf b. Wr. Neustadt ist zu Fuß in nur 8 Minuten erreichbar.

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe:

- Anker Brot: 400 m
- Supermarkt Billa: 850 m
- Raiffeisenbank: 700 m
- Drogerie: 700 m
- Trafik: 700 m

Sollten Sie **Fragen** haben oder eine **Besichtigung** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren:

pr@adonia-immobilien.at

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018 und 2019 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <7.500m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <2.500m
Polizei <5.000m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap