Erstbezug: Modernes Wohnen in stilvoller Doppelhaushälfte mit Garten und 2 Stellplätzen in 2100 Stetten, Niederösterreich!

Foto von vorne

Objektnummer: 6547/3649

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Korneuburg
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,66 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	84,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €

Provisionsangabe:

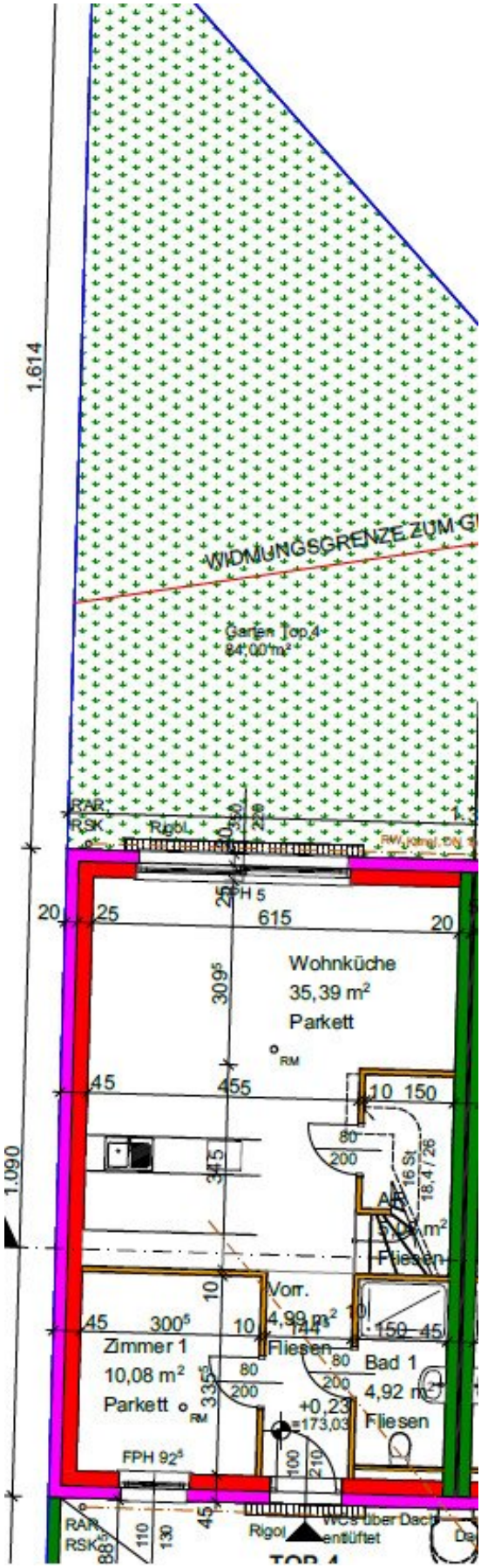
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

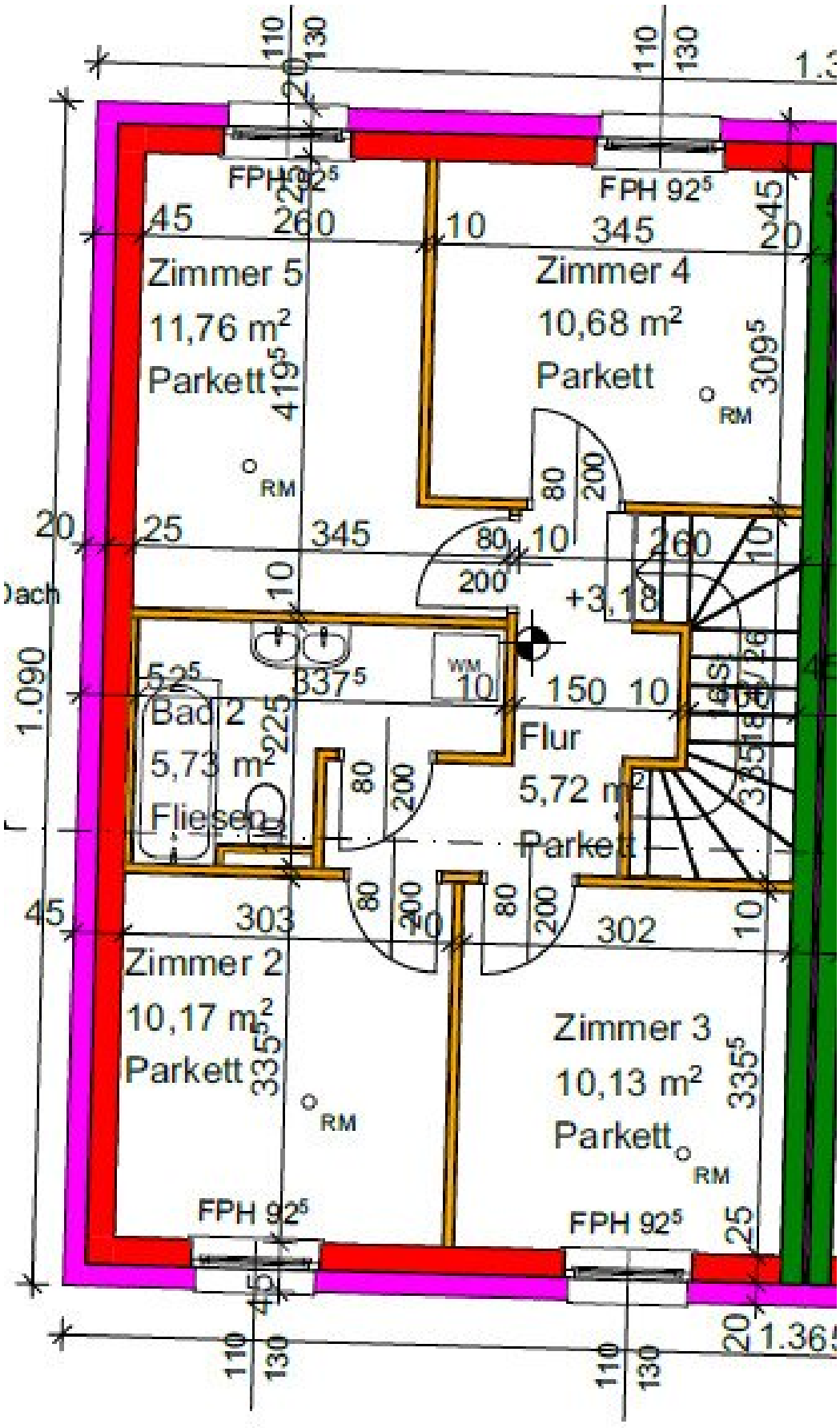
Ihr Ansprechpartner

Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a

GEBERIT


1.614
WOHNUNGSGRENZE ZUM G
Garten Top 4
84,00 m²
RAR
RSK
Rigol
FPH 5
20
25
615
20
Wohnküche
35,39 m²
Parkett
RM
309⁵
45
455
10
150
80
200
345
16 St
18,4 / 26
AR
5,04 m²
Fliesen
1.090
Vorr.
4,99 m²
Fliesen
10
45
300⁵
Zimmer 1
10,08 m²
Parkett
RM
335
Bad 1
4,92 m²
Fliesen
+0,23
=173,03
FPH 92⁵
100
210
RAR
RSK
110
130
45
Rigol
WC's über Dach
entlüftet


Zimmer 5
11,76 m²
Parkett
Zimmer 4
10,68 m²
Parkett
Bad 2
5,73 m²
Fliesen
Flur
5,72 m²
Parkett
Zimmer 2
10,17 m²
Parkett
Zimmer 3
10,13 m²
Parkett
FPH 92⁵
RM
WM
+3,18

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Doppelhaushälfte mit rund 114 m² Wohnnutzfläche**

  bestehend im Erdgeschoß aus: Vorraum, WC mit Handwaschbecken und Dusche, Wohnküche, Zimmer

  im Obergeschoß aus: Vorraum, 4 Zimmer, Badezimmer mit WC

- **rund 84 m² Garten**

- **Baujahr 2022-2024 - Erstbezug**

- **2 KFZ Abstellplätze mit jeweils rund 12 m²**

- **Beheizung via Luftwärmepumpe per Fußbodenheizung**

- **belagsfertiger Zustand (Schlüsselfertigpaket möglich gegen Aufpreis)**

Die ausführliche Beschreibung:

Die Doppelhaushälfte wurde 2022-2024 gebaut und befindet sich in **ruhiger Wohnlage** am Rande von Stetten.

Im **Erdgeschoßes** angekommen, stehen Ihnen linkerhand das WC mit Handwaschbecken und Dusche zur Verfügung. Rechterhand gelangen Sie in ein Zimmer, welches Sie nach Belieben nutzen können. Geradeaus gelangen Sie in die großzügig konzipierte Wohnküche, zum Stiegenaufgang in das Obergeschoß sowie weiters in den Garten.

Das **Obergeschoß** besticht durch 4 Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer,...), sowie einen Bad mit WC.

Abgerundet wird dieses tolle Haus mit 2 KFZ Abstellplätzen.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt per Luft/Wasser Wärmepumpe, welche via Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima sorgt. Bei der Wärmepumpe wurde nicht gespart, eine hochwertige Diakin Wärmepumpe wurde verbaut.

Belagsfertiger Zustand:

Die Häuser werden im Belagsfertigen Zustand übergeben, heißt für Sie dass folgende Arbeiten bleiben:

- Innentüren + Zargen
- Bodenbeläge Innen
- Bodenbeläge Terrasse / Einfahrtsbereich
- Inneneinrichtung (Bad, Küche, etc.)
- Handlauf

Ein Angebot zur Schlüsselfertigkeit kann jederzeit nach Absprache gelegt werden. Bei diesem Objekt sind die Wände sogar fix fertig ausgemalt und gespachtelt.

Verkehrsanbindung:

Bus 857: Korneuburg (S3, S4 Anbindung) - Stetten - Pyhra bei Gnadendorf

Zuganbindung S3: Payerbach Reichenau - Korneuburg - Wien Floridsdorf

Zuganbindung S4: Wien Meidling - Korneuburg (S3, S4, Bus 857 Anbindung) - Stockerau

Anruf-Sammeltaxi (AST)

In vielen österreichischen Gemeinden stellt das Anruf-Sammeltaxi eine sinnvolle und attraktive Ergänzung zum bestehenden öffentlichen Verkehrsangebot dar. Bei dieser alternativen Betriebsform werden die Fahrgäste gegen telefonische Bestellung von und zu den AST-Sammelstellen bzw. überhaupt bis zur Haustüre chauffiert.

So funktionieren AST und Rufbus:

- Grundsätzlich gilt: Sie müssen Ihren Fahrtwunsch vorab telefonisch anmelden.
- Die passende Telefonnummer für die Anmeldung Ihrer Fahrt finden Sie im jeweiligen Linienfahrplan oder in der Detailansicht Ihrer Verbindungsauskunft im VOR AnachB Routenplaner.
- VOR Rufbusse fährt zum jeweils gültigen VOR-Tarif.
- Für AST-Fahrten gilt der jeweilige AST-Tarif. Für Fahrgäste mit einer gültigen VOR-Zeitkarte (Wochen-, Monats- oder Jahreskarte/KlimaTicket) für die gewünschte Strecke wird kein Aufschlag verrechnet.
- Ihr Ticket erhalten Sie im Fahrzeug.
- Ansonsten verkehren AST und VOR Rufbusse meist auf festgelegten Strecken und starten in der Regel an wichtigen Verkehrsknoten wie Bahnhöfen und zentralen Plätzen.

ISTmobil

Die ISTmobil GmbH entwickelt und betreibt ein Anruf-Sammel-Taxi System. Mit ISTmobil wird Mobilität abseits vom eigenen Auto über Sammelhaltepunkte in Ihrer Nähe möglich. Die

gültigen Bus- und Bahnfahrpläne sind in die ISTmobil-Vermittlung integriert und werden bei Fahrten über die Gemeindegrenze hinweg berücksichtigt.

Nähere Infos finden Sie auch auf www.istmobil.at

Mit dem Auto:

sind Sie binnen **20 Minuten in Wien**. **Korneuburg** ist rund **7 Minuten** entfernt.

Infrastruktur:

In der Nähe finden sich ein Landeskindergarten, Volkschule, Kinderhaus, Ärzte, Buschenschank, Restaurants, Heurige, uvm.

Wichtig:

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (**1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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 <3.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap