Schlüsselfertig. ??Moderne Doppelhaushälfte?? in Wimpassing: Erstbezug mit Garten, Terrasse und viel Platz! ??



Objektnummer: 1833/39

Eine Immobilie von The Crew Immobilien und Finanzierungen Dienstleistungen e.U. Mihai-George Micodin BA

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2632 Wimpassing im Schwarzatale
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m²
Nutzfläche:	135,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Garten:	90,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65

Infos zu Preis:

- 1,2% Befreiung von den Gebühren Pfandrecht - 1,1% Befreiung von den Gebühren für die GB-Eintragung

Provisionsangabe:

14.220,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Mihai George Micodin


CREW IMMO
© Mihai-George Micodin


CREW IMMO


CREW IMMO

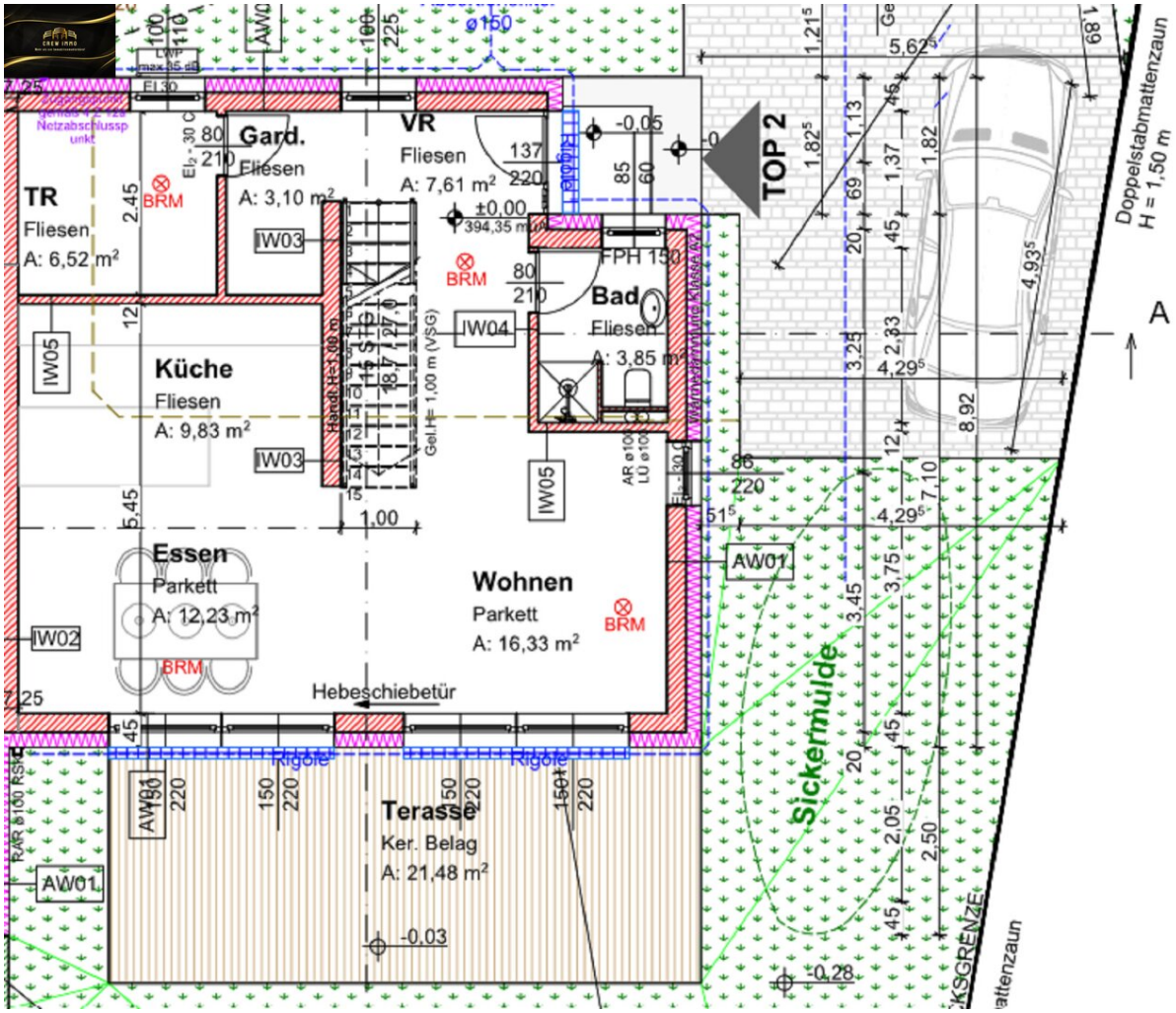

Musterfoto
CREW IMMO
© Mihai-George Micodin

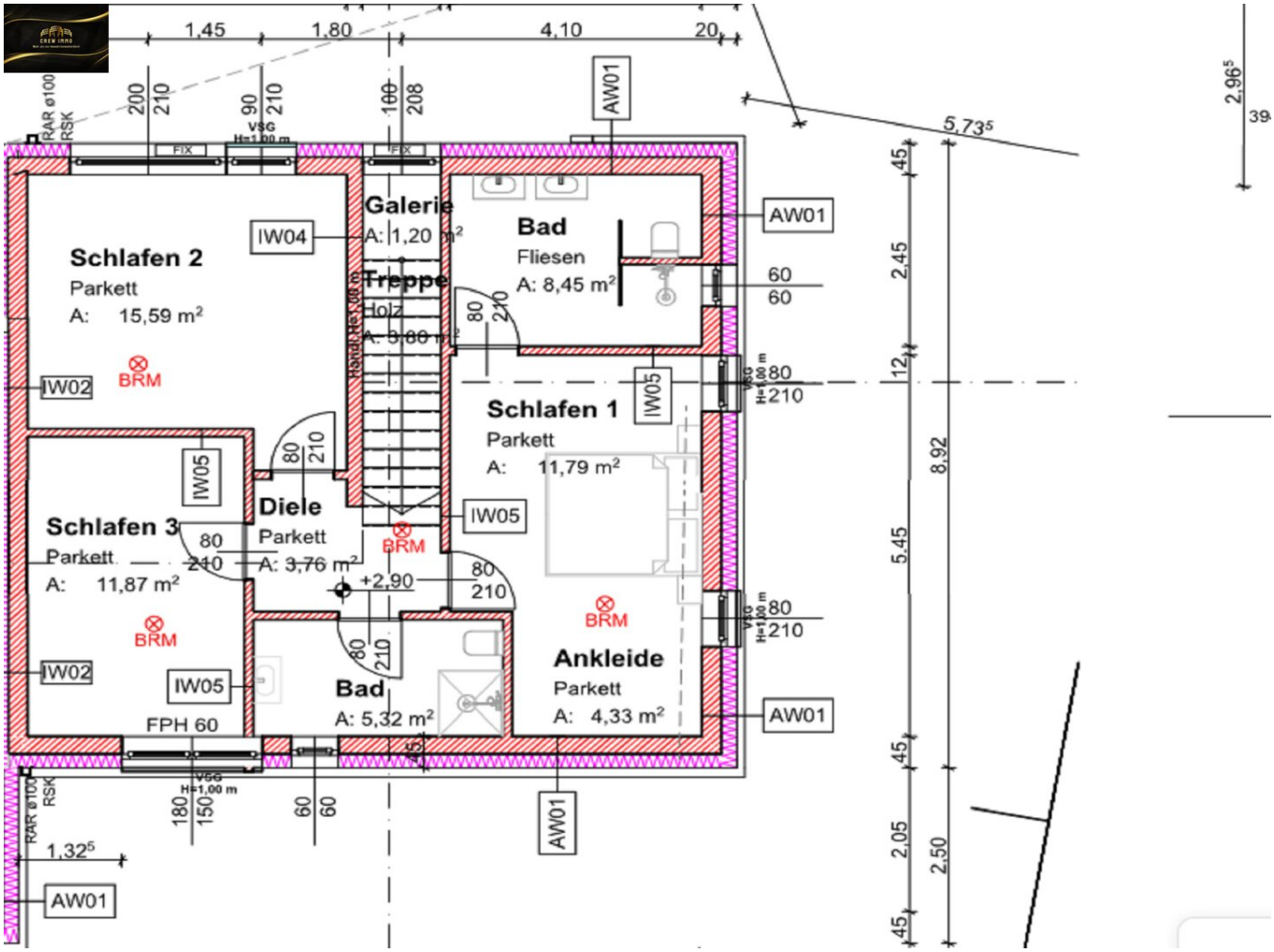

CREW IMMO


Musterfoto
CREW IMMO
© Mihai-George Micodin






TR
Fliesen
A: 6,52 m²
Gard.
Fliesen
A: 3,10 m²
VR
Fliesen
A: 7,61 m²
Bad
Fliesen
A: 3,85 m²
Küche
Fliesen
A: 9,83 m²
Essen
Parkett
A: 12,23 m²
Wohnen
Parkett
A: 16,33 m²
Terasse
Ker. Belag
A: 21,48 m²
TOP 2
Hebeschiebetür
Rigole
Rigole
Sickermulde
Doppelstabmattenzaun
H = 1,50 m
IW01
IW02
IW03
IW04
IW05
AW01
BRM
FPH 150
±0,00
394,35 m ü.A.
-0,05
-0,03
-0,28
A


1,45
1,80
4,10
20
5,73⁵
2,96⁵
Schlafen 2
Parkett
A: 15,59 m²
IW04
Galerie
A: 1,20 m²
Treppe
Holz
A: 3,80 m²
Bad
Fliesen
A: 8,45 m²
AW01
IW02
BRM
IW05
Schlafen 1
Parkett
A: 11,79 m²
Diele
Parkett
A: 3,76 m²
+2,90
Schlafen 3
Parkett
A: 11,87 m²
Ankleide
Parkett
A: 4,33 m²
Bad
A: 5,32 m²
FPH 60
VSG
H=1,00 m
RAR ø100
RSK
FIX
1,32⁵
2,45
8,92
5,45
2,05
2,50

Objektbeschreibung

????????* Willkommen in Ihrem neuen Zuhause *????????

Charmanten Doppelhaushälfte (Top 1 mit Garage, Top 2 mit zwei Stellplätze) in 2632 Wimpassing im Schwarzatale, einem Ort, der nicht nur durch seine wunderschöne Naturlandschaft besticht, sondern auch durch seine hervorragende Anbindung an die Stadt. Hier erwartet Sie ein modernes Wohnkonzept, ideal für Familien, Paare oder all jene ist, die viel Platz und Komfort suchen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² bietet diese Doppelhaushälfte ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die vier lichtdurchfluteten Zimmer schaffen eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Die offene Wohnküche ist ein wahrer Mittelpunkt des Hauses.

Die beiden stilvollen Badezimmer, eines mit Fenster, bieten sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche und garantieren Ihnen einen entspannten Start in den Tag. Zusätzlich stehen Ihnen drei WCs zur Verfügung, was besonders bei größeren Familien oder Gästen von Vorteil ist.

Genießen Sie den Komfort einer Fußbodenheizung, die für angenehm warme Füße sorgt, und die Energieeffizienz einer Luftwärmepumpe, die umweltfreundliches Wohnen möglich macht.

Eine 30 m² große Garage (Top 1) und ein 25 m² großer Stellplatz (Top 2) direkt an der Immobilie sorgen dafür, dass Sie immer einen sicheren Platz für Ihr Auto haben und somit stressfrei in den Tag starten können.

Der Estrich im Haus bietet Ihnen zusätzlich die Möglichkeit, den Raum nach Ihren individuellen Wünschen zu gestalten und auszubauen, sodass Sie Ihr Traumhaus ganz nach Ihren Vorstellungen verwirklichen können.

Die Lage in Wimpassing im Schwarzatale überzeugt durch eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und urbanen Vorzügen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe und die gute Anbindung an die Stadt macht das Pendeln zum Kinderspiel.

Sie können das Haus (Top2) auch Belagsfertig oder Schlüsselfertig kaufen, wobei der Preis dafür natürlich variiert.

Sie können das Haus (Top1) Schlüsselfertig kaufen.

Fakten:

Erdgeschoss finden sich ca. 60 m² Wohnnutzfläche:

• Vorraum und ein großer und schöner OPEN SPACE Raum, Wohn- Ess- Küchenbereich ist mit Ausgang auf die

Terrasse / Garten,

• Garderobe,

• WC mit Waschbecken und Fenster

• Abstellraum, Technikraum

Obergeschoss finden sich ca. 62 m² Wohnnutzfläche:

• Flur,

• 2 Schlafzimmer,

• 1 Elternschlafzimmer mit Garderobe und Badezimmer

• Bad mit Wanne oder Dusche, Doppelwaschtisch und Fenster,

Außenbereich:

• Garten ca. 120 m² mit Rasen rollen

• Terrasse ca.22 m²

• Grund ca. 305 m²

• Doppelstabmattenzaun, Wasseranschluss im Garten

Fenster und Türen:

• Kunststofffenster (dunkelbraun außen, weiß innen) mit Dreischeibenisolierverglasung

• Dreh-Kippbeschlag

• Elektrischen Außenjalousien

Ausstattung:

- Baujahr 2021 Baugenehmigung, noch nicht Fertiggestellt.

- massive Bauweise,
- Strom-Wasser-Kanal-Anschluss Bereit bezahlt,
- Luftwärmeheizung - Fußbodenheizung

Belagsfertig Übergabe:

- Gartenanlage mit Rasen, Einfriedung und Einzäunung komplett, Haus außen komplett, alle Sanitäranschlüsse, alle Stromanschlüsse inkl. Stecker und Steckdosen, alle Estriche ohne Luftwärmepumpe.

Belagsfertig Übergabe: innerhalb 30 Tage nach Kaufvertrag unterzeichnung.

Schlüsselfertige Übergabe

- Komplette Einfriedung und Einzäunung
- Außenbereich mit Rasen und Terrasse (Fliesen)
- Garage ausgeräumt und weiß verputzt (für Top 1)
- Zentralheizung (Luftwärme)
- Alle Sanitär- und Stromanschlüsse inkl. Steckdosen
- Fliesen und Echtholzparkett im Erdgeschoss und Obergeschoss

- Wände streichfertig in Weiß
- Holztreppe mit Geländer
- Alle Innentüren furniert in Weiß
- Komplette Bad- und WC-Ausstattung inkl. Armaturen und Bodenbelägen

Schlüsselfertig Übergabe:

Geplante Übergabe: drei Monate nach Vertragsabschluss.

Angebot Einsparung:

Bei diesem Angebot profitieren Sie von einer Ersparnis in Höhe von:

- 1,2 % temporäre Befreiung von den Gebühren Pfandrecht im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum. Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. (GGG-Richtlinie § 25a ? temporäre Befreiung)

- 1,1 % temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum. Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. (GGG-Richtlinie § 25a ? temporäre Befreiung)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von dem Verkäufer übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Da

wir diese Informationen nur weitergeben, wird unsererseits für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen keinerlei Haftung übernommen.

Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und aus Sicherheitsgründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, bekannt gegeben haben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

In einem persönlichen und unverbindlichen & kostenlosen Termin können Sie sich einen Eindruck dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Für nähere Auskünfte und/oder eine Besichtigung kontaktieren Sie mich unter

Mihai-George Micodin BA

CEO & Founder

Handy: +436764009306

E-Mail: micodin@crew-immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap