Erstbezug - JETZT Ihr Traumhaus sichern !

Objektnummer: 7972

Eine Immobilie von 4immobilien OG

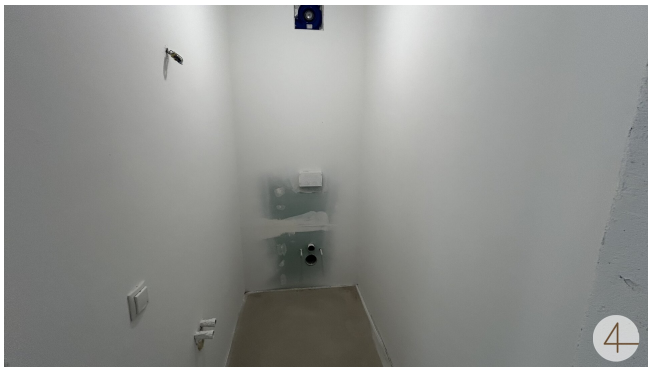
Zahlen, Daten, Fakten

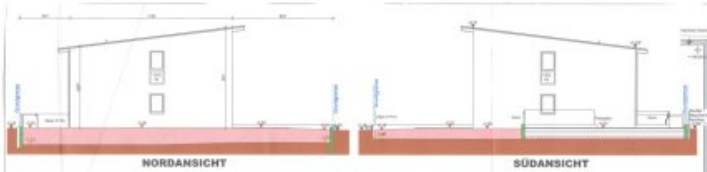
Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2305 Eckartsau
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m²
Nutzfläche:	121,00 m²
Gesamtfläche:	182,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	139,11 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	284.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

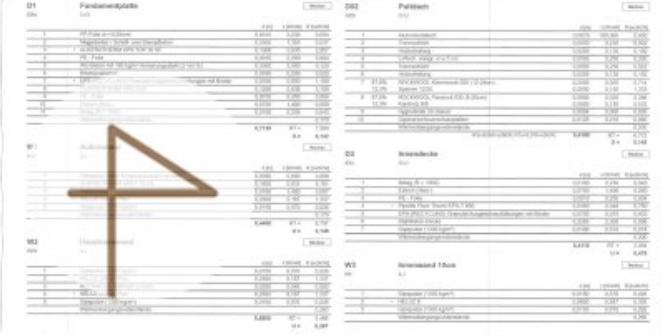
10.224,00 € inkl. 20% USt.

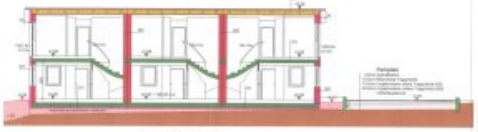
Ihr Ansprechpartner

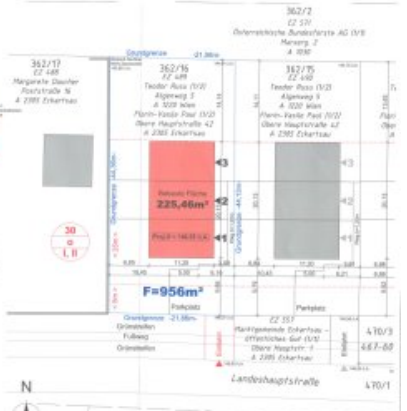
Pierre Lechner











LAGEPLAN M 1:250

Grundlage:
Vermessung DI Erich Brezovsky

EINREICHPLAN

A B C

BAUVORHABEN:
Reihenhäuser

AMTLICHE VERMERKE:

BAUWERBER:

BAUFÜHRER:

GRUNDEIGENTÜMER:

PLANVERFASSER:

PLANINHALT:
GRUNDRISSE, SCHNITTE, ANSICHTEN, LAGEPLAN

PLANNUMMER:

MASSTAB: 1:100, 1:200

GEZ.:

DATUM: 15.05.2020

Objektbeschreibung

Moderne Wohnqualität trifft ländliche Idylle

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **Eckartsau** – wo modernes Wohnen auf ruhiges Landleben trifft. Dieses hochwertige **Reiheneckhaus** mit durchdachter Raumaufteilung bietet auf **ca. 113 m² Wohnfläche** vier helle Zimmer, großzügige Freiflächen und eine **hochwertige Ausstattung** – ideal für Paare und Familien mit Anspruch.

? Raumaufteilung

Erdgeschoss – 58,81 m²

- Eingangsbereich / Vorraum
- Großzügige **Wohnküche** mit direktem Zugang zur **Terrasse & Garten**
- **Badezimmer** mit Dusche & WC
- Technikraum & Abstellraum
- **West-Terrasse**: ca. 26,20 m²
- **Garten**: ca. 125,11m²
- **Vorgarten**: ca. 14 m²
- **KFZ-Stellplatz**: ca. 12,5 m²

Obergeschoss – 54,54 m²

- Galerie mit offenem Charakter

- Drei **Schlafzimmer** (teilweise teilbar)
- **Tageslicht-Badezimmer** mit Wanne
- **Separates WC**

? Ausstattung & Highlights

- **Luftwärmepumpe** mit energieeffizienter **Fußbodenheizung**
- **3-fach verglaste Fenster** mit **elektrischen Jalousien** & **Insektenschutz**
- Moderne **Sicherheitstür**
- **16 cm Wärmedämmung** für optimalen Energiestandard
- **Photovoltaik-Vorbereitung** für nachhaltige Energieversorgung
- **Eigener Stellplatz** mit **E-Ladeanschluss**
- Grundstück ist **voll eingezäunt**

?? Weitere verfügbare Einheiten am Grundstück

- **Mittleres Reihenhaus (belagsfertig):** € 285.000
- **Mittleres Reihenhaus (schlüsselfertig):** € 304.000
- **Eckreihenhaus mit ca. 435 m² Grundstück:** € 359.000

? Lage & Infrastruktur

Eckartsau liegt im malerischen Marchfeld und bietet eine ideale Kombination aus Ruhe, Natur und guter Anbindung:

- Öffentliche Verkehrsanbindung (z. B. Bus, Bahn in der Nähe)
- Kindergarten im Ort

- Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung in der Umgebung
- **Vielfältige Freizeitangebote**: Wander- & Radwege, Schlosspark, Donaulandschaft

? Kaufpreis & Nebenkosten

- Kaufpreis auf Anfrage oder je nach Einheit
- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 %
- **Grundbucheintragung:** 1,1 %
- **Maklerprovision:** 3 % zzgl. 20 % MwSt.
- **Vertragserrichtungskosten:** nach Vereinbarung zzgl. 20 % MwSt.

? Kontakt & Besichtigung

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin. Sichern Sie sich Ihr Traumhaus in Eckartsau jetzt – **Erstbezug, sofort verfügbar! 066475051771**

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.