

**Exklusive, sonnige Garten-Wohnung! 2 Autoabstellplätze!
Neubau!**



Garten

Objektnummer: 19245

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3452 Hankenfeld
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Nutzfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	85,00 m ²
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,46 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,49
Kaufpreis:	240.000,00 €
Betriebskosten:	148,69 €
Heizkosten:	58,24 €
USt.:	28,70 €
Provisionsangabe:	

8.640,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Bieber



B

BIEBER & SOHN

IN SACHEN
IMMOBILIEN



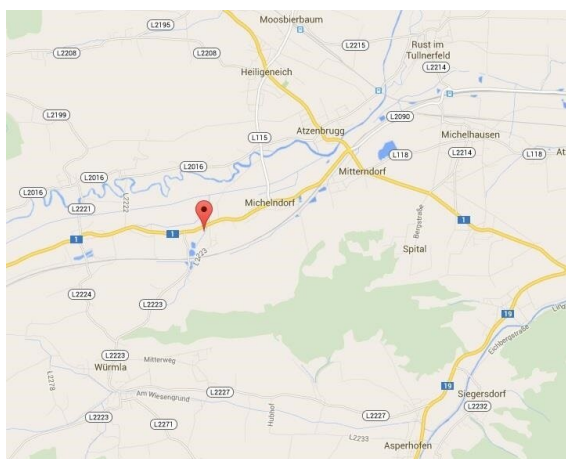


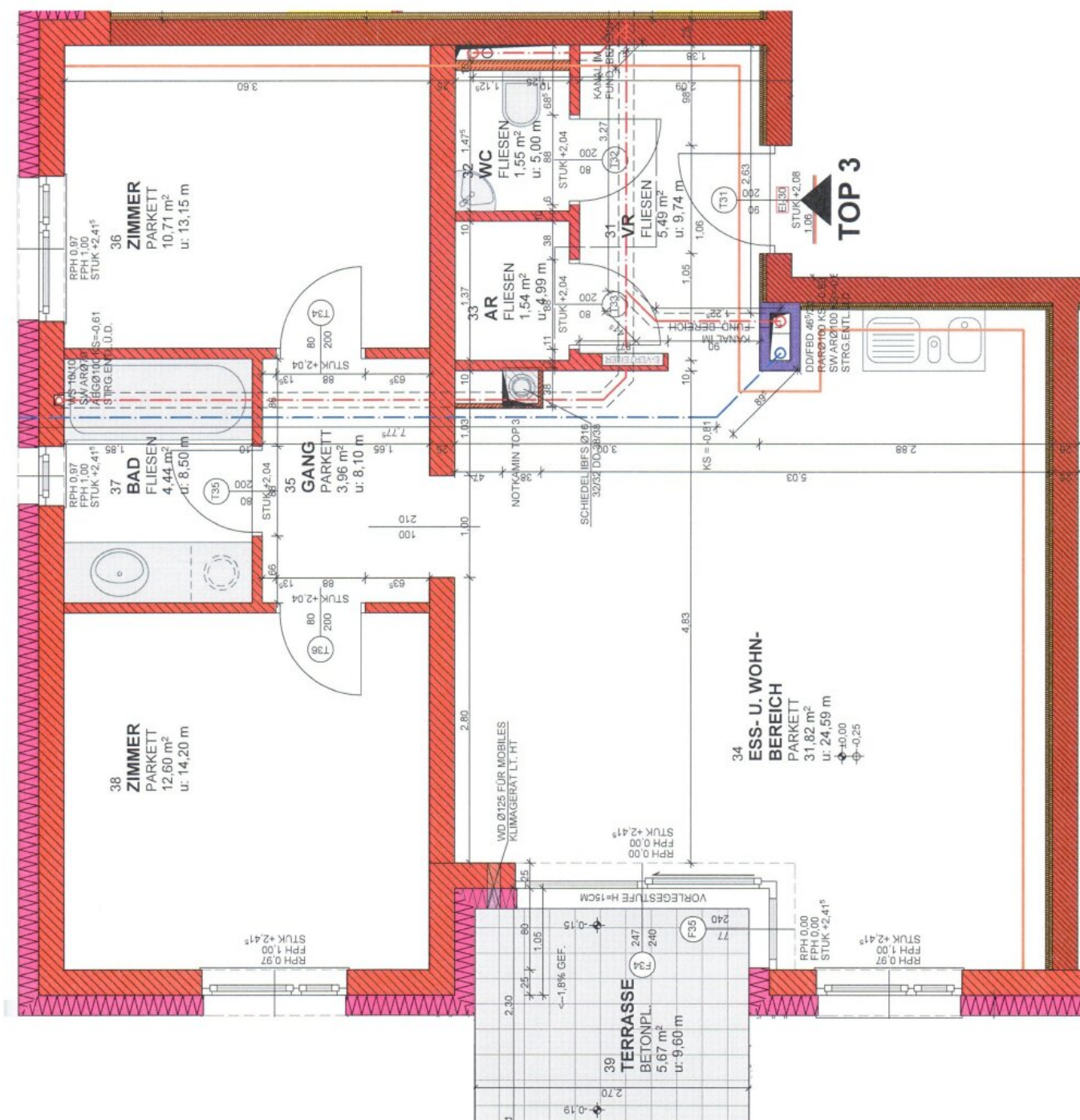












Objektbeschreibung

Sonnenlage - diese exklusive Neubauwohnung mit Terrasse und Garten lässt keine Wünsche offen!

Mitten im Tullnerfeld, auf halber Strecke zwischen St. Pölten und Tulln, liegt diese sonnige und barrierefreie, ca. 72m² große Wohnung in einem Wohnhaus, das nach umweltbewußten Richtlinien errichtet wurde.

Über einen geräumigen Vorraum aus sind das großzügige Wohnzimmer mit offen gehaltener, komplett eingerichteter Küche, das Gäste-WC mit Handwaschbecken und ein großzügiger Abstellraum zu erreichen. Im Wohnraum ist ebenfalls ein Kaminanschluß vorhanden.

Vom Wohnzimmer aus ist die ca. 8m² große Sonnenterrasse mit dem ca. 85m² großen Garten zu betreten, wie von einem zweiten kleinen Vorraum aus die beiden ca. 14m² gleichgroßen Zimmer und auch das Bad mit Wanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluß.

Die Warmwasseraufbereitung und Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpe, die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung. Die monatlichen Heizkosten betragen ca. EUR 70,00 EUR.

Die Ausstattung umfasst hochwertige Parkettböden, schöne Fliesen im Bad, WC und Abstellraum, Maß-Küche mit allem Drum und Dran, Sat- und Telefonanschluss, Gegensprechanlage und 2 KFZ-Abstellplätze vor dem Haus.

Dank des neuen Bahnhofs Tullnerfeld, der nur ca. 8 Autominuten entfernt ist, erreichen Sie von hier aus in nur 20 Minuten den Wiener Westbahnhof, in 13 Minuten St. Pölten. In ca. 200 Meter Entfernung befindet sich die nächste Busstation (547 und 543). Einkaufsmöglichkeiten, eine Volksschule und einen Kindergarten bietet das nahegelegene Sieghartskirchen.

Instandhaltungsfonds: ca. 85.000,00 EUR/per 31.12.2024

Instandhaltungsrücklage: 83,77 EUR

Betriebskosten (netto): 148,69 EUR

Heizkosten (netto): 58,24 EUR

Betriebskosten Parkplätze (netto): 10,88 EUR

Instandhaltungsrücklage: 6,13 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 28,70 EUR

Betriebskosten (gesamt): 336,41 EUR

Kaufpreis: 240.000,00 EUR

Provision: 8.640,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.