



## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2482 Münchendorf
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **DI Josef Matthias Schöffmann**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410030

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Das Gebäude ist rechtlich ein Superädifikat:

Neuwertiger einstöckiger Massivbau, vor ein paar Jahren, im Mai 2022 fertiggestellt.

Wintergarten ca. 12 m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 25 m<sup>2</sup>

Das Gebäude ist mit hochwertiger IT-Haustechnik und Überwachungs- und Zutrittstechnik ausgestattet.

Die Innenräume sind hochwertig, inklusive Sauna im Bad und Personenlift in den 1.Stock.

Das Gebäude ist somit barrierefrei erschlossen.

Beheizung über Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung.

Garten :

Der Garten mit dem Seezugang öffnet sich annähernd nach Westen.

Kosten :

Betriebskosten rund € 62,- je Monat

Heizkosten rund € 240,- je Monat

Superädikat => Miete derzeit € 730,- je Monat

Superädifikat Mietgrund :

Der Mietvertrag muss mit den Grundeigentümern neu verhandlet werden.

Die Laufzeit beträgt in Intervallen 25 Jahre.

Energieausweis :

HWB (kWh/m/Jahr): 52

fGE: 0,76

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**