++ NEU ++ Modernes Wohnen im Weinviertel – Drei belagsfertige Doppelhaushälften in Neubau



Objektnummer: 5013

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Doppelhaushälfte

Land: Österreich PLZ/Ort: 2125 Neubau

Baujahr: 2023
Alter: Neubau
Wohnfläche: 126,00 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 2
Terrassen: 1
Stellplätze: 1

Stellplätze: 1
Garten: 62,22 m²

Heizwärmebedarf:

B 34,70 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,68

Kaufpreis: 339.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH Kärntner Ring 10/10B 1010 Wien









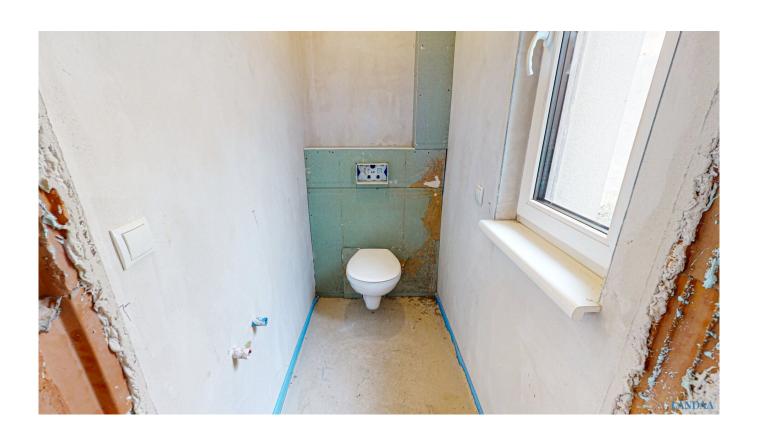






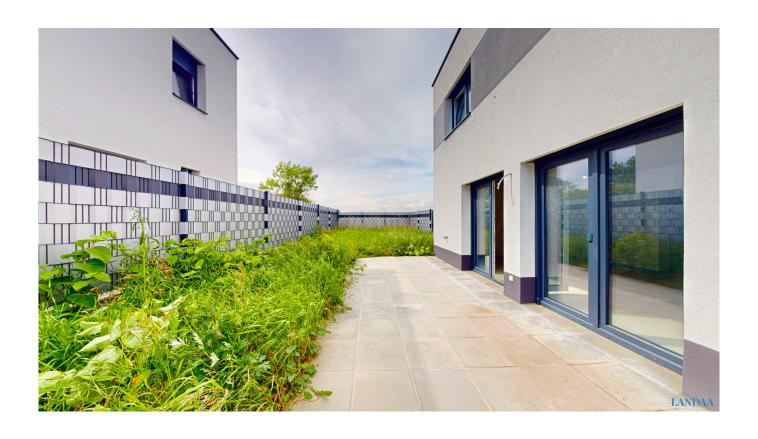


























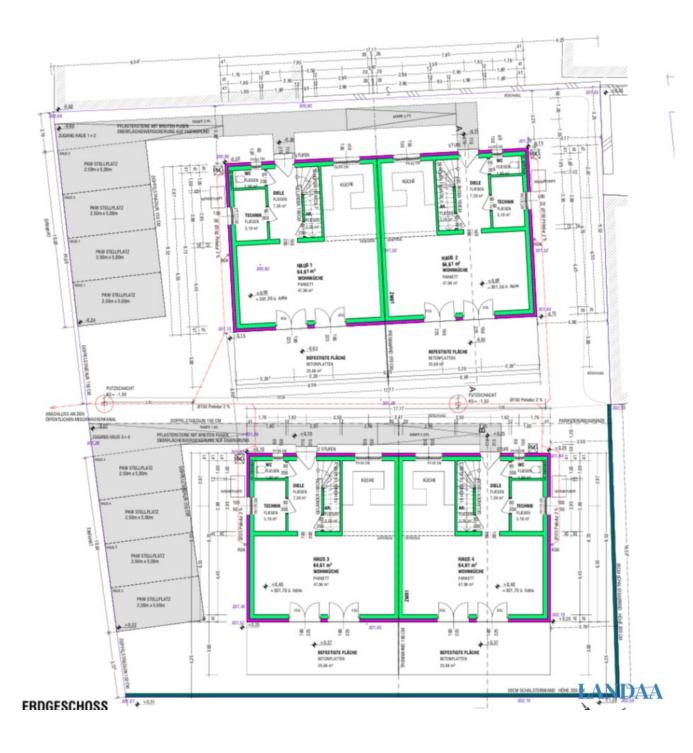








NORDWESTANSICHT





Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen **drei moderne, belagsfertige Doppelhaushälften** mit Flachdach in hochwertiger Massivbauweise. Die Häuser liegen in einer ruhigen Wohngegend im Bauland Agrargebiet von Neubau und vereinen zeitgemäße Architektur mit energieeffizienter Bauweise.

Jede Einheit bietet eine **großzügige Wohnfläche von ca. 126 m²**, verteilt auf zwei Etagen, sowie ein attraktives Grundstück mit sonniger Terrasse und Eigengarten. Dank der belagsfertigen Ausführung haben Käufer die Möglichkeit, die Innenausstattung nach ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Der Verkehrswert laut Gutachten (Stand Juli 2024) beträgt EUR 532.000,-- pro Einheit.

Grundstück & Anschlüsse

- Anschlüsse: Ortswasser, Kanal, Strom (EVN), Telefon
- Anschlusskosten: Strom, Wasser, Kanal ca. EUR 6.000,-- (vom Käufer zu tragen)
- Grundstücksanteil: ca. 62 m² Garten + Terrasse

Bauweise & Ausstattung

- Bauart: Massivbau
- Fundamente: Stahlbeton-Fundamentplatte
- Außenmauerwerk: Planziegel 25 cm mit 16 cm Vollwärmeschutzfassade (Baumit-System)
- **Decken:** Stahlbetonelementdecken
- Fenster: Kunststoff, 3-fach-Isolierverglasung, anthrazitgrau, E-Rollläden
- Türen: Hauseingangstüre Kunststoff, anthrazitgrau, Glasausschnitt
- Dach: Flachdach mit Wärmedämmung
- Heizung: Fußbodenheizung (EG & OG), Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Warmwasser: 150 L E-Boiler im Technikraum

• Sanitär: Anschlüsse für Bad, WC, Waschmaschine, Küche, Terrasse

• Terrasse: ca. 25 m² Betonplatten

Raumaufteilung (ca. 126,37 m² Nutzfläche pro Einheit)

Erdgeschoss (EG):

• Diele: 7,39 m²

• WC: 1,80 m²

• Technikraum: 5,18 m²

• Abstellraum: 2,28 m²

• Wohnküche: 47,96 m²

Obergeschoss (OG):

• Vorraum: 5,17 m²

• Bad: 11,10 m²

• Zimmer 1: 13,78 m²

• Schrankraum: 4,25 m²

• Zimmer 2: 14,90 m²

• Zimmer 3: 12,56 m²

Zusätzlich:

• Terrasse: 25,68 m²

• Garten: 62,22 m²

Besonderheiten

- Hochwertige, energieeffiziente Bauweise
- Großzügige, familienfreundliche Grundrisse
- Eigengarten und große Terrasse
- Fußbodenheizung & moderne Wärmepumpe
- Nahe Anbindung an Wien
- Belagsfertiger Zustand freie Gestaltungsoptionen im Innenbereich

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 <6.000m Klinik <9.000m Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m Bäckerei <9.000m

Sonstige

Bank <4.500m Geldautomat <6.000m Polizei <4.500m Post <4.000m

Verkehr

Bus <500m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss <5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap