

**Ruhiges, großzügiges Ein / Zweifamilienhaus bei
Wolkersdorf - mit südseitigem Garten und Doppelgarage --
mit viel Potential**



Neuer Preis

228 QM Wohnfläche

Objektnummer: 1382

Eine Immobilie von Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2123 Ulrichskirchen-Schleinbach
Wohnfläche:	228,00 m ²
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	40,90 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	429.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

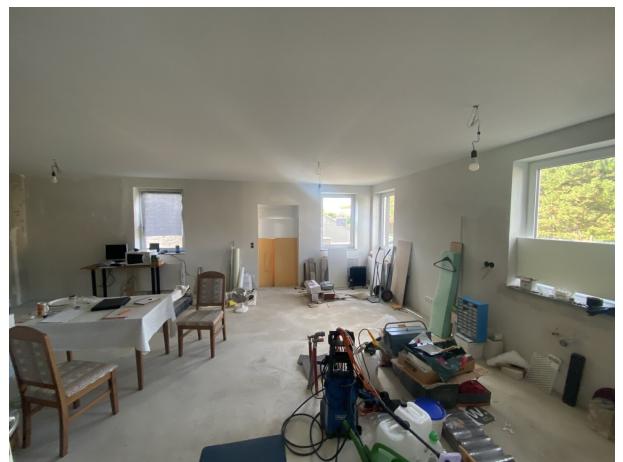


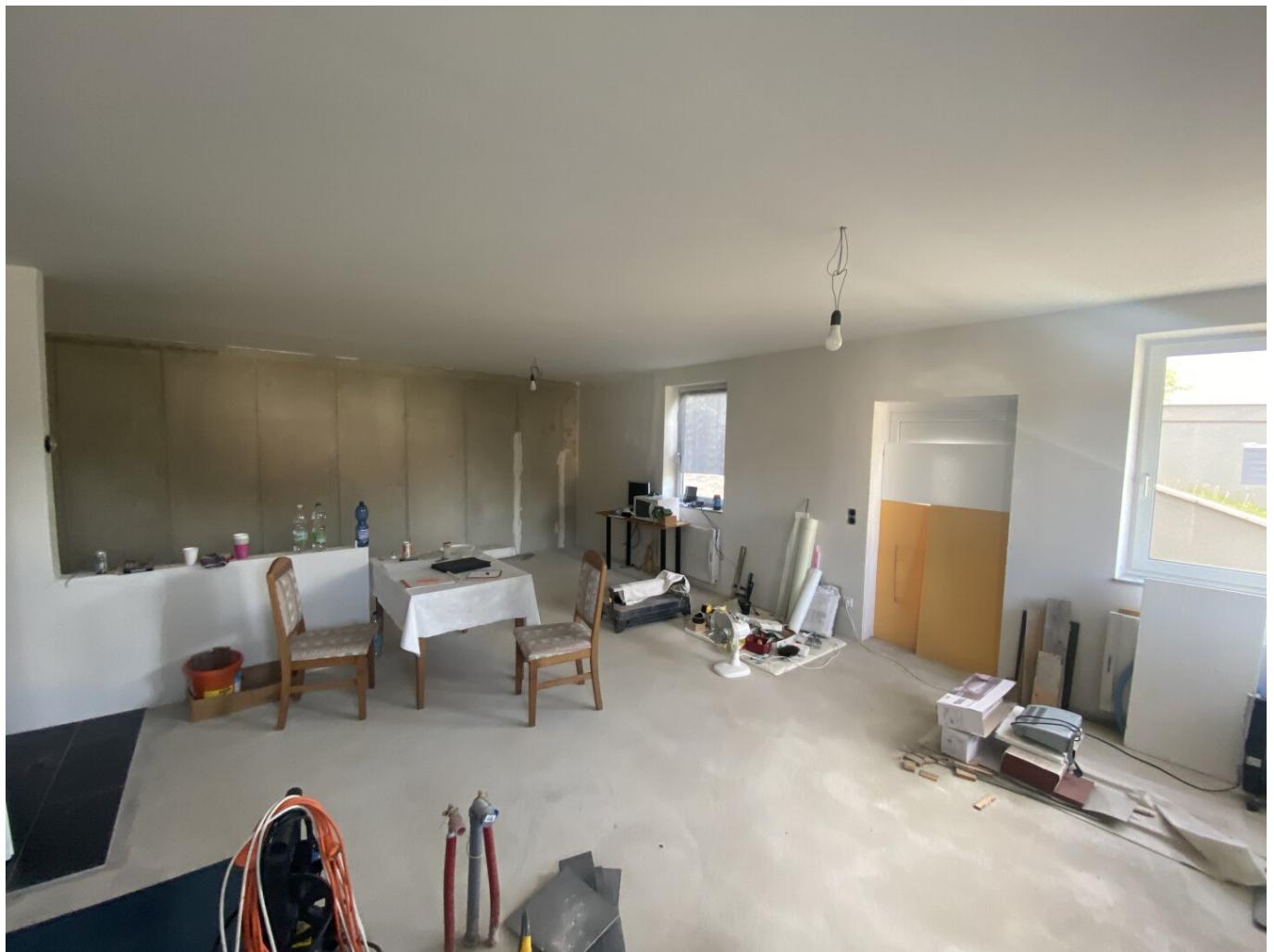
Mag.(FH) Andreas Willmann

Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien
Siedlerstraße 15
2100 Korneuburg

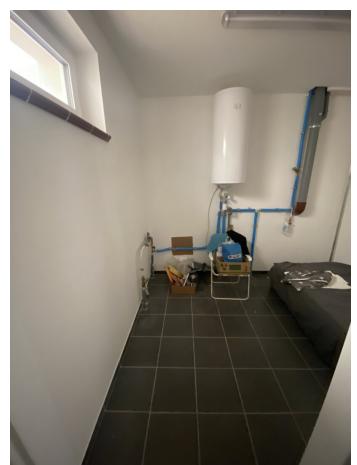
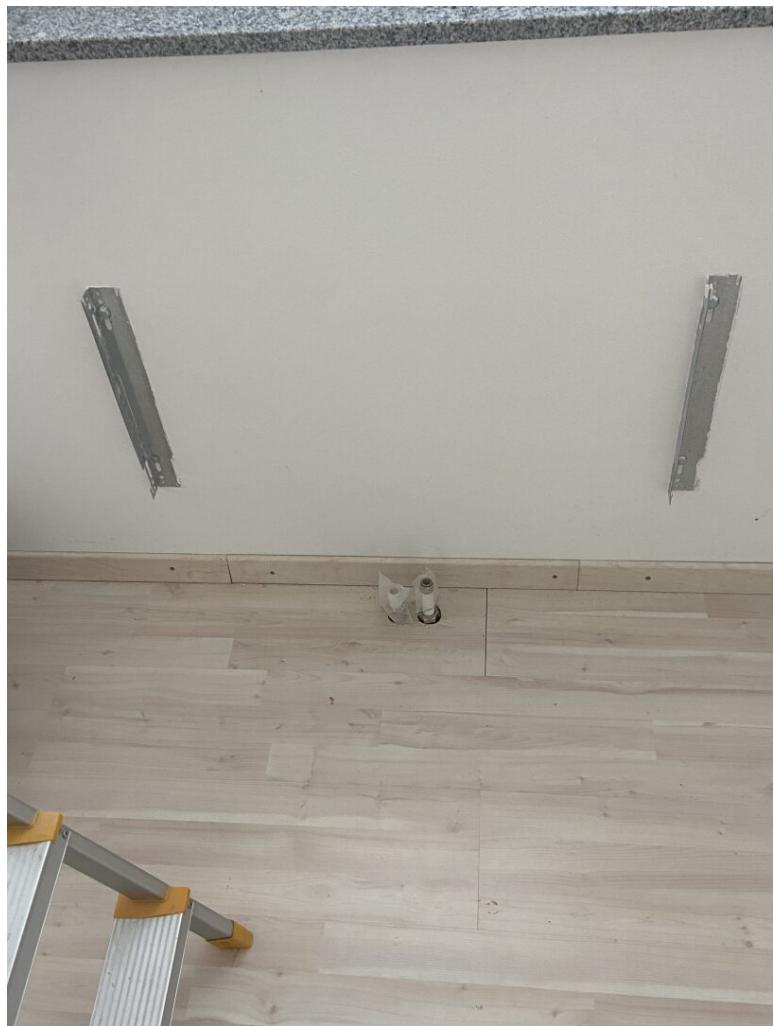
T +43 676 432 24 60
H +43 676 432 24 60

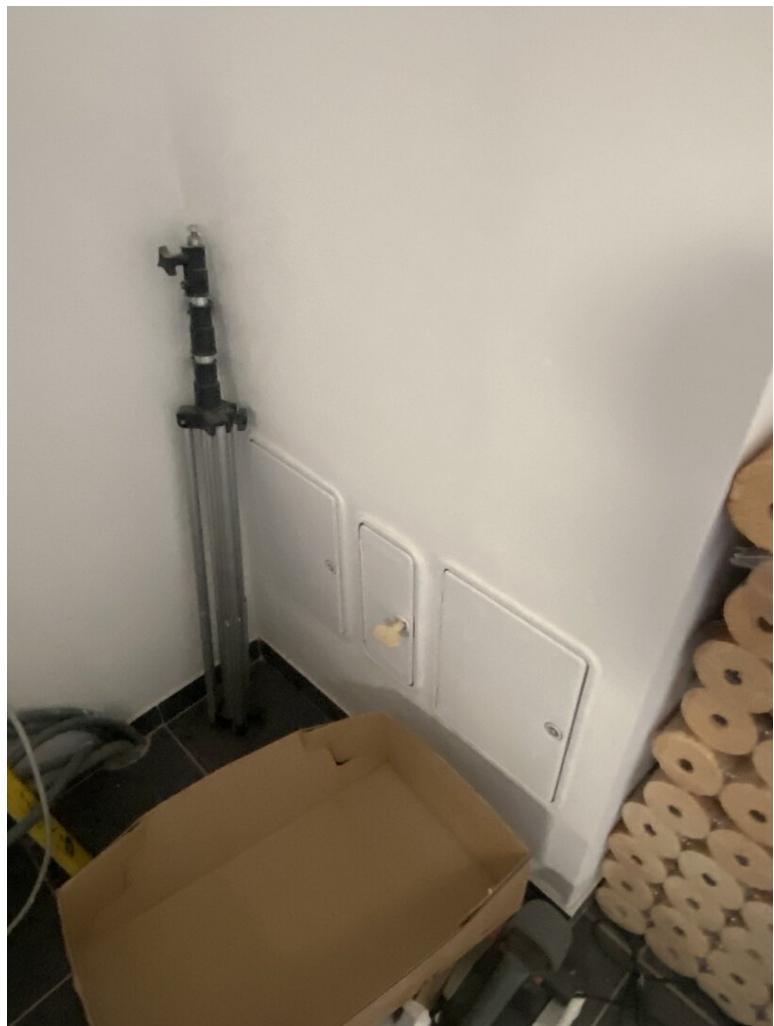
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















„Mit Herz und Verstand: Wir kümmern uns um
Ihre Immobilie.“

Kontaktieren sie uns unter
0676 / 43 22 460
office@willmann-immobilien.at



Objektbeschreibung

Großzügliches Ein / Zweifamilienhaus nahe Wolkersdorf mit Südgarten und Doppelgarage

Das Haus befindet sich im Edelrohbau-Zustand, und steht ab sofort zum Verkauf.

Hier haben sie die Möglichkeit noch mitzugestalten und IHR neues Zuhause zu erschaffen.

Das könnte daraus werden:

- großzügliches Einfamilienhaus
- Zweifamilienhaus
- Arbeiten und Wohnen .

Beschreibung:

- ruhige Lage ohne Durchzugsverkehr
- Aufteilung der Fläche auf 2 Geschosse
- **Doppelgarage**
- Elektro Installation unten fast fertig, oben vorbereitet
- Heizraum vorbereitet, unten gibt es die Heizungsrohre bereits
- eine Heizung ist noch nicht installiert

- **SÜDGARTEN**

- Isolierung im Sockelbereich erledigt
- Ziegelmassivbau, kein Vollwärmeschutz

Untere Etage:

- Eingangsgereich
- WC, BAD fertiggestellt
- Estrich vorhanden
- Heizkörper montiert
- Elektrik fast fertig

Obere Etage:

- Edelrohbau
- Installation vorbereitet (siehe Fotos)
- Ausgang zum Südgarten
- **große Räume, daher noch Innengestaltung leicht zu ändern**

zur Historie des Hauses:

- Einreichplanung 2011
- Baujahre 2012-2015, inkl. Dach, Stützmauer und Einfriedung
- Es gibt keine Fertigstellung, es muss ein neuer Plan eingereicht werden
- Energieausweis: HWB 40,9 wenn so fertiggestellt wird wie eingereicht

Anbindung / Umgebung:

- Das Haus liegt in Ort der Gemeinde Ulrichskirchen-Schleinbach
- unweit von Wolkersdorf
- Anbindung an die Autobahn in wenigen Minuten
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens befinden sich in Wolkersdorf
- öffentliche Busse: 514 und 515
 - mit Bus kommt man in ca. 12 min. nach Wolkersdorf
- Wolkersdorf bietet alle Schulen bis zum Gymnasium

Bei Interesse senden sie bitte eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten (Tel.nummer, vollem Namen und Email)

Sie erhalten dann nähere Informationen.

Besichtigungen können individuell vereinbart werden, oft auch am Samstag

Nebenkosten für den Kauf :

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

3,6 % Provision inkl. Ust.

ca. 2% Vertragserrichtung (Anwalt oder Notar)

ev. Kosten für eine Finanzierung

Achtung:

aktuell können sie noch Nebenkosten sparen, wenn sie für den Eigenbedarf kaufen und einen Hauptwohnsitz anmelden

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <6.500m

Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.500m

Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap