

**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

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2123 Ulrichskirchen-Schleinbach
<b>Wohnfläche:</b>	228,00 m²
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	40,90 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

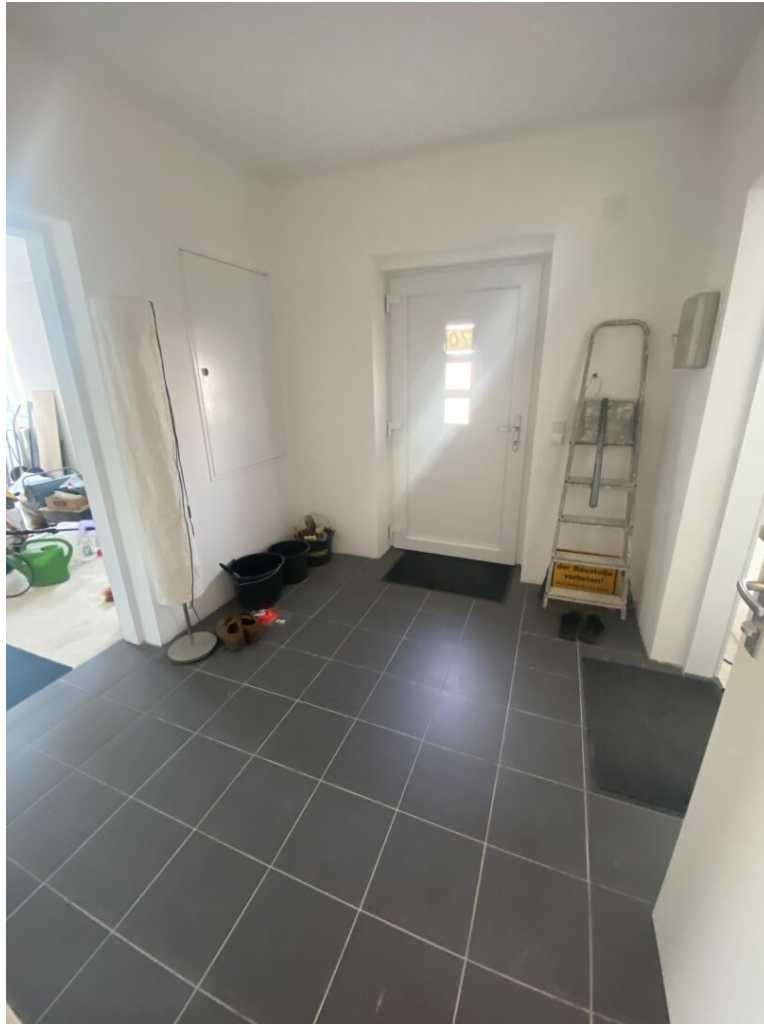
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

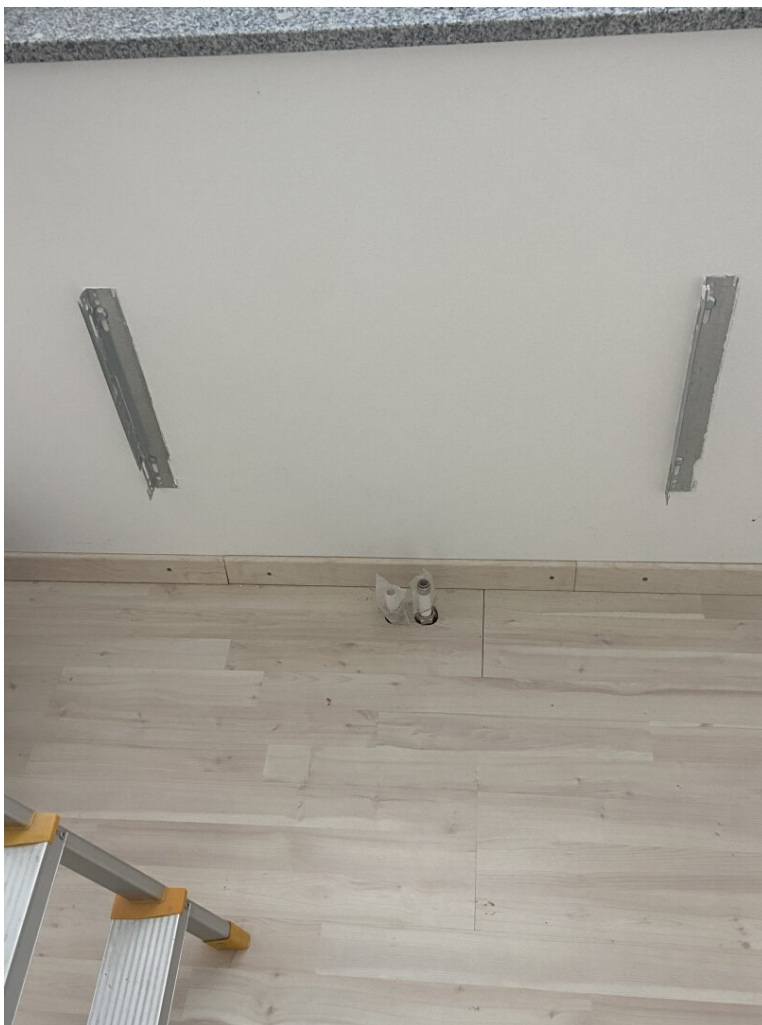


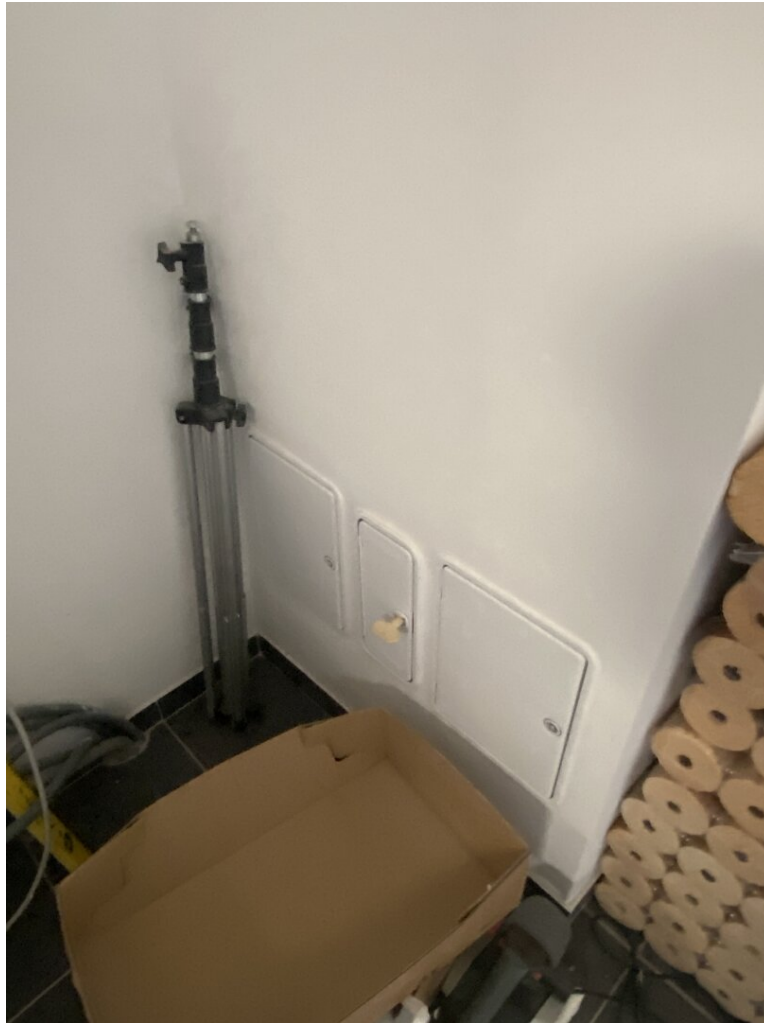


























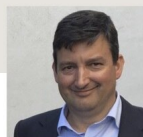


„Mit Herz und Verstand: Wir kümmern uns um  
Ihre Immobilie.“

Kontaktieren sie uns unter

0676 / 43 22 460

[office@willmann-immobilien.at](mailto:office@willmann-immobilien.at)



**WILLMANN**  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

### Großzügiges 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:*

- großzügiges 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