? Extremaktion nur bis Ende Oktober ? - freistehendes Haus ?? mit Garten in Wimpassing

Objektnummer: 1833/50

Eine Immobilie von The Crew Immobilien und Finanzierungen Dienstleistungen e.U. Mihai-George Micodin BA

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2632 Wimpassing im Schwarzatale
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	97,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 54,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,79
Kaufpreis:	355.000,00 €
Betriebskosten:	70,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

BA Mihai George Micodin

The Crew Immobilien und Finanzierungen Dienstleistungen e.U.
Mariensiedlung 1 / 7 / 3
2625 Schwarzau am Steinfeld

CREW IMMO
@ Mihai-George Micodin BA

CREW IMMO

CREW IMMO
@ Mihai-George Micodin BA

CREW IMMO
@ Mihai-George Micodin BA

CREW IMMO
@ Mihai-George Micodin BA

CREW IMMO
@ Mihai-George Micodin BA

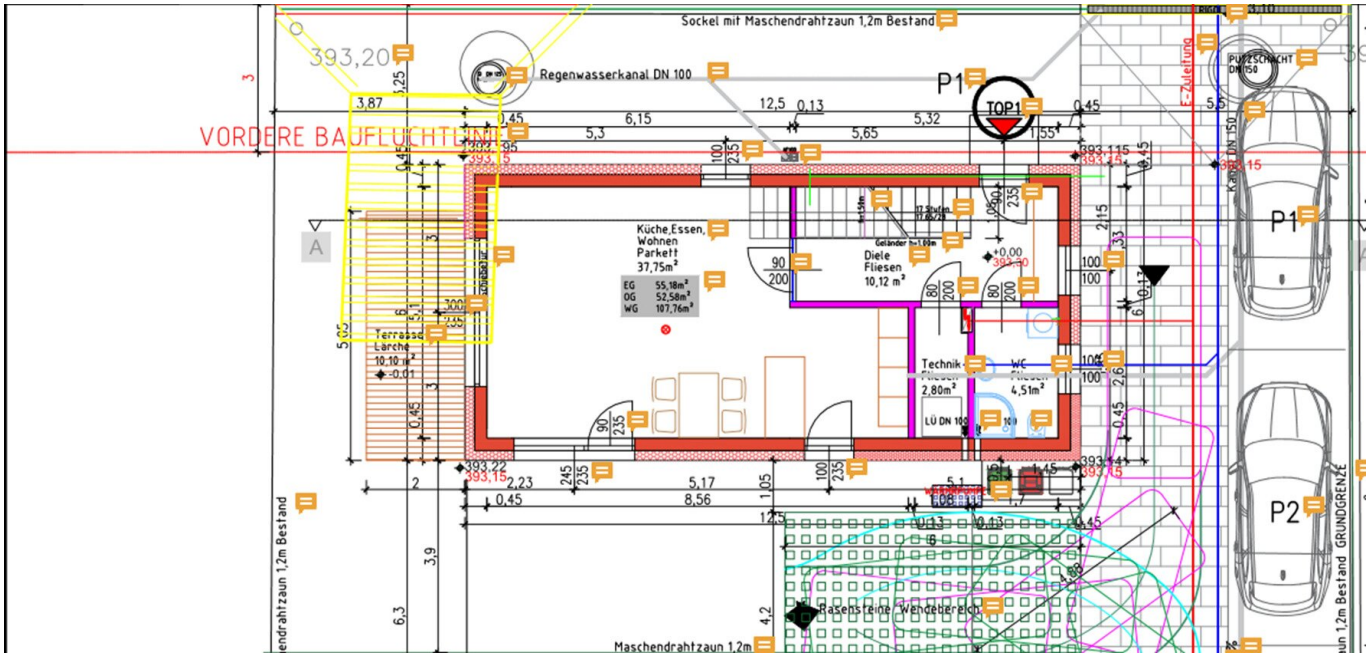
CREW IMMO
@ Mihai-George Micodin BA

CREW IMMO
@ Mihai-George Micodin BA

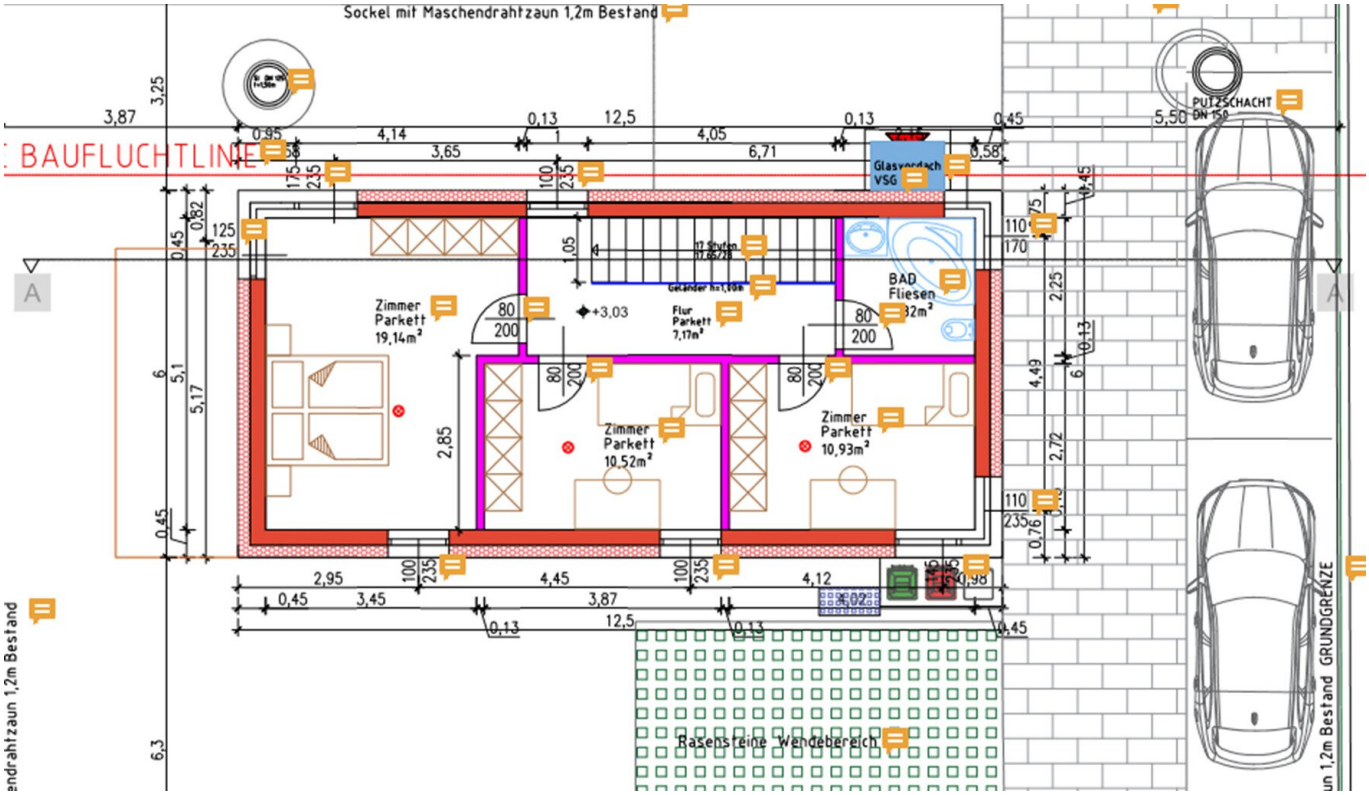
CREW IMMO
@ Mihai-George Micodin BA

CREW IMMO
@ Mihai-George Micodin BA

CREW IMMO
@ Mihai-George Micodin BA



Sockel mit Maschendrahtzaun 1,2m Bestand
393,20
Regenwasserkanal DN 100
P1
TOP1
VORDERE BAUFLUCHTLINIE
Küche,Essen, Wohnen Parkett 37,75m²
EG 55,18m²
OG 52,58m²
WG 107,76m²
Diele Fliesen 10,12 m²
Technik Fliesen 2,80m²
WC Fliesen 4,51m²
Terrasse Lärche 10,10 m²
Rasensteine Wendebereich
Maschendrahtzaun 1,2m
Maschendrahtzaun 1,2m Bestand
GRUNDGRENZE
P2



Sockel mit Maschendrahtzaun 1,2m Bestand
BAUFLUCHTLINIE
PUTZSCHACHT DN 150
Glasvordach VSG
Zimmer Parkett 19,14m²
Flur Parkett 7,17m²
BAD Fliesen 32m²
Zimmer Parkett 10,52m²
Zimmer Parkett 10,93m²
+3,03
Rasensteine Wendebereich
GRUNDGRENZE

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wimpassing im Schwarzatale!

Bitte beachten Sie, dass die Aktion nur bis zum Ende des Monats Oktober gültig ist.

Diese charmante freistehendes Haus bietet Ihnen auf großzügigen 107 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt.

Das Haus verfügt über insgesamt vier helle und freundliche Zimmer, die Ihnen reichlich Platz für Ihre Familie oder persönliche Rückzugsorte bieten. Ob gemütliche Abende im Wohnzimmer, inspirierende Stunden im Arbeitszimmer oder entspannte Nächte in den Schlafzimmern – hier finden Sie den perfekten Raum für jede Lebenslage.

Genießen Sie die Vorzüge eines modernen Lebensstils mit durchdachten Details wie zwei Bädern, die mit hochwertigen Fliesen und Fertigparkett ausgestattet sind, ab schlüsselfertig zustand.

Die beiden WCs und die großzügigen Bäder bieten Ihnen nicht nur Komfort, sondern auch eine praktische Lösung für das Familienleben.

Das Badezimmer mit Fenster lädt Sie ein, den Tag entspannt zu beginnen – ob in der Badewanne oder der Dusche, hier ist Erholung garantiert.

Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima, während die Luftwärmepumpe für eine effiziente Energienutzung sorgt.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der einladende Garten mit Terrasse – der perfekte Ort, um sonnige Tage im Freien zu genießen.

Zwei Stellplätze bieten Ihnen zudem ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge, sodass Sie jederzeit mobil sind.

Die Lage spricht für sich: Sie finden alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar und ermöglichen Ihnen ein entspanntes Leben im Familienverbund. Supermärkte, eine Bäckerei sowie ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie alle Einkäufe bequem erledigen können.

Dank einer guten Verkehrsanbindung mit Busverbindungen sind Sie auch an weitere Ziele in der Umgebung bestens angebunden.

Fakten:

Erdgeschoss finden sich ca. 55 m² Wohnnutzfläche:

• Vorraum und ein großer und schöner OPEN SPACE Raum, Wohn- Ess- Küchenbereich ist mit Ausgang auf die

Terrasse / Garten,

• Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Fenster

• Abstellraum/Technikraum

Obergeschoss finden sich ca. 52 m² Wohnnutzfläche:

• Flur,

• 2 Schlafzimmer,

• 1 Elternschlafzimmer

• Bad mit Wanne, Waschbecken und Fenster.

Außenbereich:

• Garten ca. 70 m²

• Terrasse ca.10 m²

• Grund ca. 279 m²

• Stabmattenzaun, Wasseranschluss im Garten

Fenster und Türen:

• Kunststofffenster mit Dreischeibenisolierverglasung

• Elektrischen Außenjalousien und Insektenschutz

Ausstattung:

• Baujahr 2024,

• massive Bauweise,

• Strom-Wasser-Kanal-Anschluss Bereit bezahlt,

• Luftwärmeheizung - Fußbodenheizung (nach Vereinbarung)

Schlüsselfertig Übergabe:

- Gartenanlage fertig, Haus außen komplett, Badezimmer fertigerstellt inkl. Dusche (EG) und Badewanne (OG), Luftwärmepumpe, alle Bodenbeläge, Stecker und Steckdosen.

- Schlüsselfertig Preis: 355.000 €

Angebot Einsparung:

Bei diesem Angebot profitieren Sie von einer Ersparnis in Höhe von:

- 1,2 % temporäre Befreiung von den Gebühren Pfandrecht im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum. Die

Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro

hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. (GGG-Richtlinie § 25a ? temporäre Befreiung)

- 1,1 % temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht im Grundbuch bei Erwerb

von Wohnraum. Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil,

der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. (GGG-Richtlinie § 25a ? temporäre Befreiung)

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Informationen, die uns vom Verkäufer mitgeteilt wurden. Da wir diese Informationen lediglich weiterleiten, übernehmen wir keine Haftung für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und aus Sicherheitsgründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, bekannt gegeben haben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

In einem persönlichen und unverbindlichen & kostenlosen Termin können Sie sich einen Eindruck dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Für nähere Auskünfte und/oder eine Besichtigung kontaktieren Sie mich unter

Mihai-George Micodin BA

CEO & Founder

Handy: +436764009306

E-Mail: micodin@crew-immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap