? Weihnacht Extremaktion nur bis Ende Dezember?Freistehendes Haus ?? mit Garten in Wimpassing ?



Objektnummer: 1833/52

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

2

Baujahr:2023Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:107,00 m²

Zimmer: 4
Bäder: 2
WC: 2

WC: Stellplätze:

Garten: 97,00 m²

Heizwärmebedarf: B 54,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A+ 0.79Kaufpreis: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





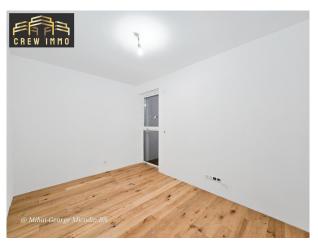




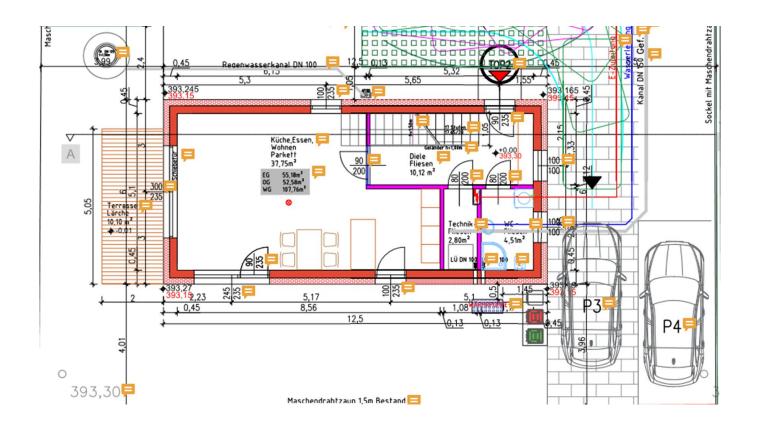


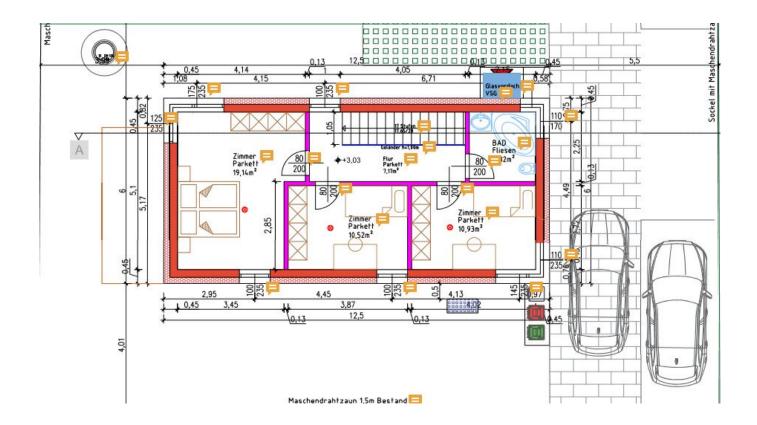












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wimpassing im Schwarzatale!

?Bitte beachten Sie, dass die Aktion nur bis zum Ende des Monats Dezember 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 **Badezimme**r 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 €

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich dieses Haus derzeit in der sogenannten belagsfertigen Zustand befindet.

Den schlüsselfertigen Zustand des Hauses können Sie im aktuell reservierten Top 1 einsehen.

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