

**+ EINMALIGE CHANCE + Lichtdurchflutete, traumhafte  
Doppelhaushälfte Stadtgrenze Wien – wfl. 143,00 m² + WZ  
47,00 m² + moderne Markenküche mit Kochinsel +  
Luftwärmepumpe +**



**Objektnummer: 1587/64898**

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2281 Raasdorf
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	143,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	165,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	468.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien













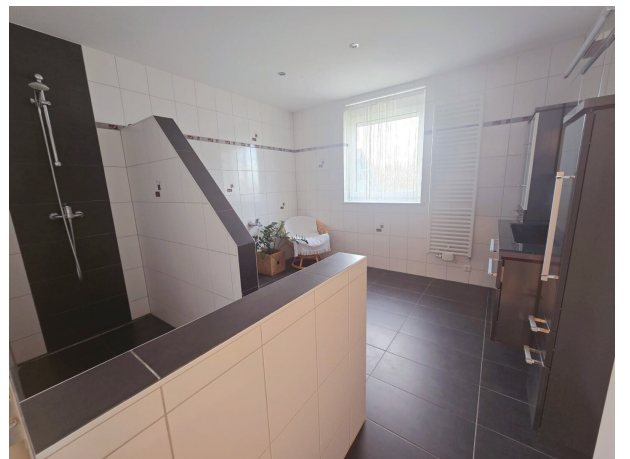












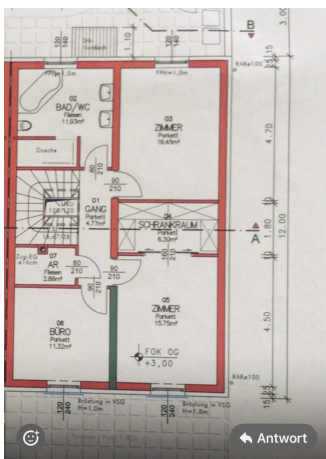
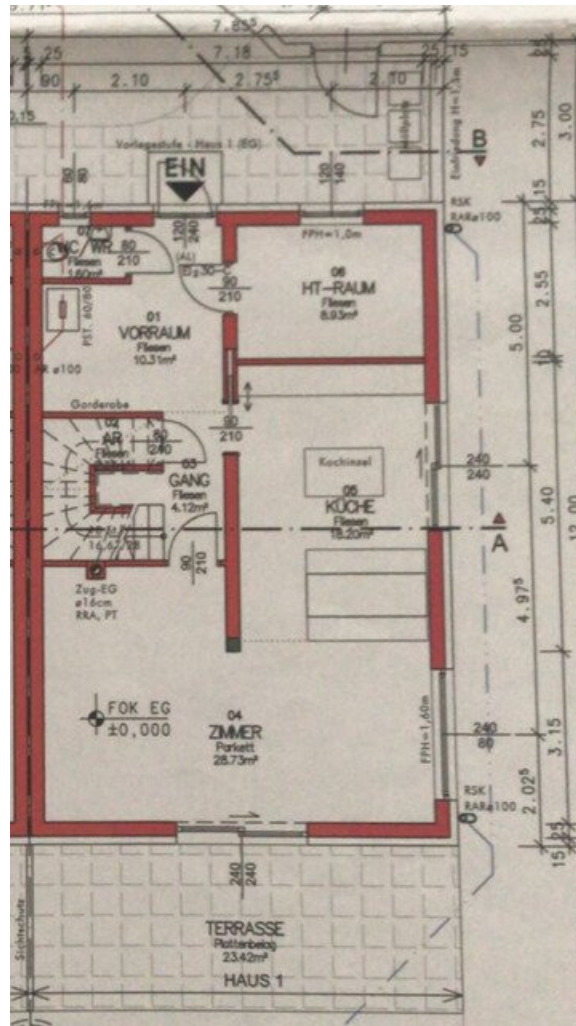














# Objektbeschreibung

## Finanzierung ab 2,6% fix auch unter 10% Eigenkapital möglich!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2281 Raasdorf an der Stadtgrenze Wien und Niederösterreich! Diese exquisite Doppelhaushälfte bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt – für nur 468.000,00 € erwartet Sie eine Wohnfläche von 143 m<sup>2</sup>, die mit Liebe zum Detail und einem hohen Maß an Komfort gestaltet wurde.

Betreten Sie das Haus und fühlen Sie sich sofort wohl in den hellen und großzügigen Räumen. Mit insgesamt 4 Zimmern ist genügend Platz für die ganze Familie oder auch für Gäste vorhanden. Die offene Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein, während das geschmackvolle Parkett und die eleganten Fliesen den Räumen einen modernen und zugleich gemütlichen Charakter verleihen. Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme und ein angenehmes Raumklima, auch an kühleren Tagen.

Diese lichtdurchflutete Doppelhaushälfte ist auf EG und OG folgendermaßen aufgeteilt:

### **ERDGESCHOSS (das gesamte EG ist mit weißen Fliesen und Fußbodenheizung ausgestattet)**

+ Vorraum 9,87 m<sup>2</sup>

+ Wohn/Ess/Küche 47,00 m<sup>2</sup>, Zugang zur Terasse und Garten - moderne Küche mit Kocheninsel, Essplatz und neuwertigen AEG und Siemens Geräten ausgestattet

+ Abstellraum 1,2 m<sup>2</sup>

+ Gang 5,30 m<sup>2</sup>

+ Technikraum 8,79 m<sup>2</sup>, links Anschlüsse für Waschmaschinen und genügen Platz für Ablage/Bügel/Trockenraum, je nach Wunsch

+ WC 1,81 m<sup>2</sup>, mit Fenster und Handwaschbecken ausgestattet

---

**gesamt 73,74 m<sup>2</sup>**

Terrasse: 23,42 m<sup>2</sup>

Stellplatz: 22,48 m<sup>2</sup>

Garten: 125,00 m<sup>2</sup>

**OBERGESCHOSS: (Bietet natürliches Licht durch elektrische Dachglaskuppel) mit Eichenparkett ausgestattet**

+ 1. Schlafzimmer 16,45 m<sup>2</sup> + Schrankraum 6,30 m<sup>2</sup> gesamt 22,75 m<sup>2</sup>

+ 2. Schlafzimmer 15,65 m<sup>2</sup>

+ 3. Schlafzimmer 11,08 m<sup>2</sup>

+ Abstellraum 3,13 m<sup>2</sup>

+ Gang 4,84 m<sup>2</sup>

+ Bad/WC 11,46 m<sup>2</sup>, mit geräumiger Dusche, Fenster und viel Platz

---

**gesamt OG: 68,91 m<sup>2</sup>**

Der Außenbereich ist ein wahres Paradies. Der gepflegte Garten und die großzügige Terrasse laden dazu ein, die Sonne zu genießen und unvergessliche Momente mit Freunden und Familie zu verbringen. Genießen Sie den atemberaubenden Fern- und Grünblick, der Ihnen täglich die Schönheit der Natur vor Augen führt.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen zwei Stellplätze zur Verfügung, damit Sie immer bequem parken können.

**AUSSTATTUNG:**

+ Ziegelmassivbau Hochlochziegel 25,00 cm

+ Fassadendämmung 14,00 cm

+ Fußbodenheizung

+ nagelneue Luftwärmepumpe (Viessmann)

+ Vorrichtungen für Photovoltaik & Solaranlage

+ Eichenparkett



- + Fliesen
- + moderne Küche mit Kochinsel, AEG und Siemens Geräten ausgestattet
- + Nassräume sind mit Fenstern ausgestattet
- + Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (Viessmann)
- + Alarmanlage für Sicherheit
- + Entkalkungsanlage
- + dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- + Brunnen mit Gartenpumpe für Bewässerung
- + elektrische Dachglaskuppel OG
- + im Technikraum 2 Anschlüsse für die Waschmaschine
- + elektrische Außenjalousien im EG
- + im OG Jalousien
- + Baujahr 2012
- + zwei Abstellräume
- + zwei KFZ-Stellplätze 26,48 m<sup>2</sup>
- + vor dem Eingang des Hauses ist parken auch möglich

**Energieausweis/Heizung:**

HWB (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr): 37,4

HWB Energieklasse: B

fGEE: 0,74

fGEE Energieklasse: A

Heizung: Luftwärmepumpe, Kontrollierte Wohnraumlüftung, Fußbodenheizung

Gültig bis: 26.10.2035

Die umweltfreundliche Luftwärmepumpe sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung und trägt dazu bei, Ihre Betriebskosten zu senken.

### **LAGE/INFRASTRUKTUR:**

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Ein Bus verbindet Sie schnell mit den umliegenden Orten und Städten, sodass Sie sowohl die Ruhe des ländlichen Lebens als auch die Annehmlichkeiten der Stadt genießen können. In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem einen Supermarkt, der für Ihre täglichen Besorgungen sorgt.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Raasdorf könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Erleben Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau und genießen Sie die Vorzüge dieser attraktiven Immobilie in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs!

**Kaufpreis: € 468.000,- Bestandsfrei**

**Wohnbauförderung: gesamt ca € 27.000,- kann bei Kauf übernommen werden, ist inkl. im Kaufpreis.**

**Wenn Sie die Förderung übernehmen können, liegt der Kaufpreis bei € 441.000,-.**

Der Tilgungsplan geht bis 01.10.2039 und wird halbjährlich bezahlt.

**Monatliche Gemeindeausgaben: € 70,00**

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

%Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON**



(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: +43 (0)699 116 08 706

E-mail: office@direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <5.500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m  
Kindergarten <5.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <5.000m  
Geldautomat <5.000m  
Post <5.500m  
Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap