

Luxus pur im begehrten Speckgürtel von Wien!



Objektnummer: 12297

Eine Immobilie von Immobilien Realitäten e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Weidling
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,12 m ²
Nutzfläche:	141,45 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	38,25 m ²
Keller:	10,84 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,39 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	875.000,00 €
Provisionsangabe:	

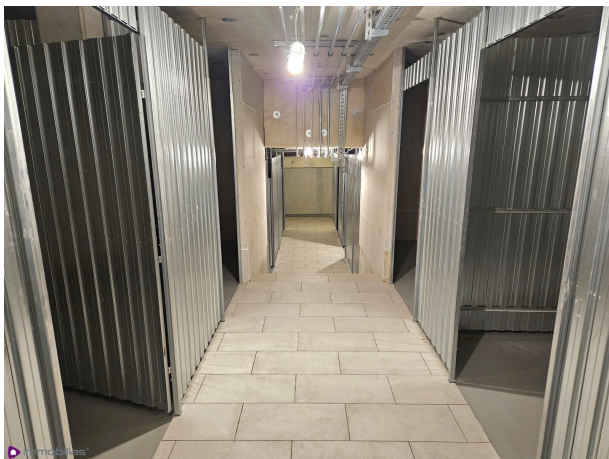
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Höferstock

Immobilias Realitäten e.U.

















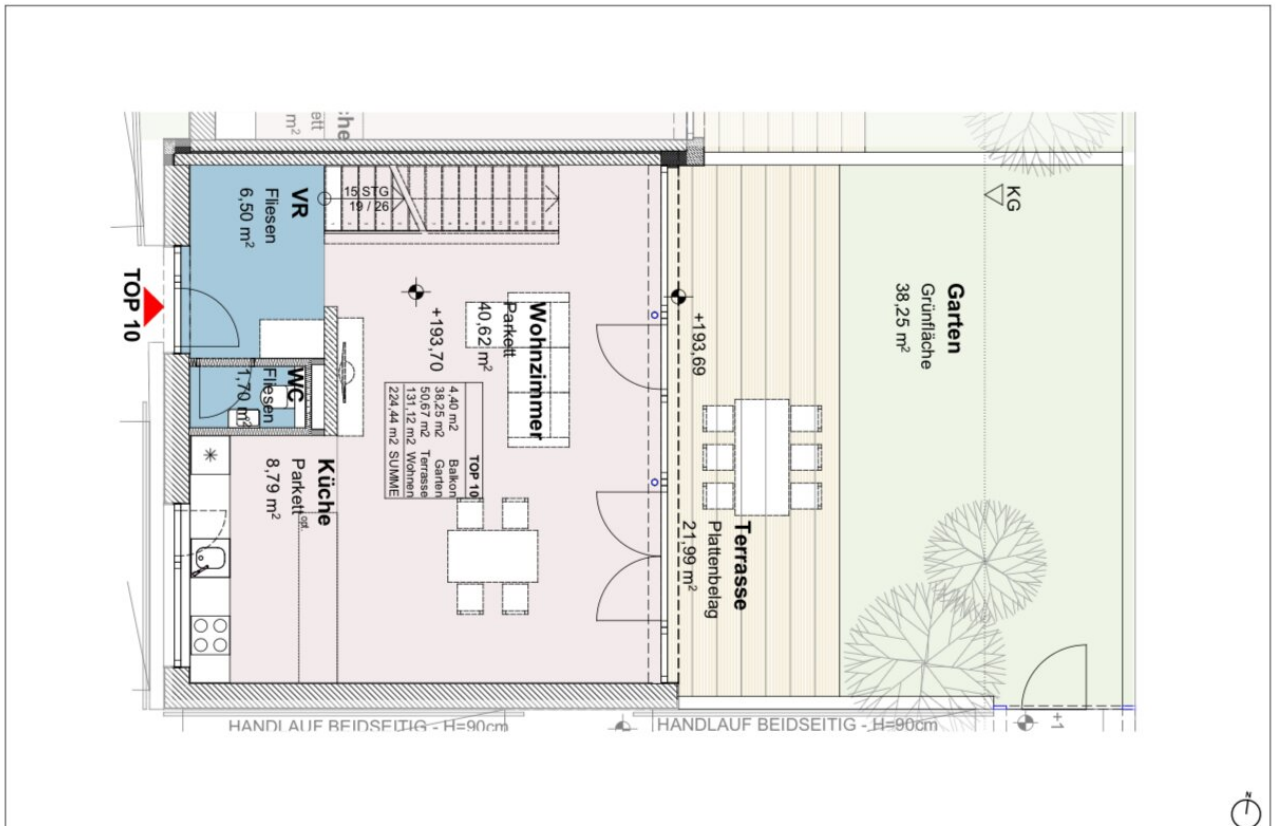





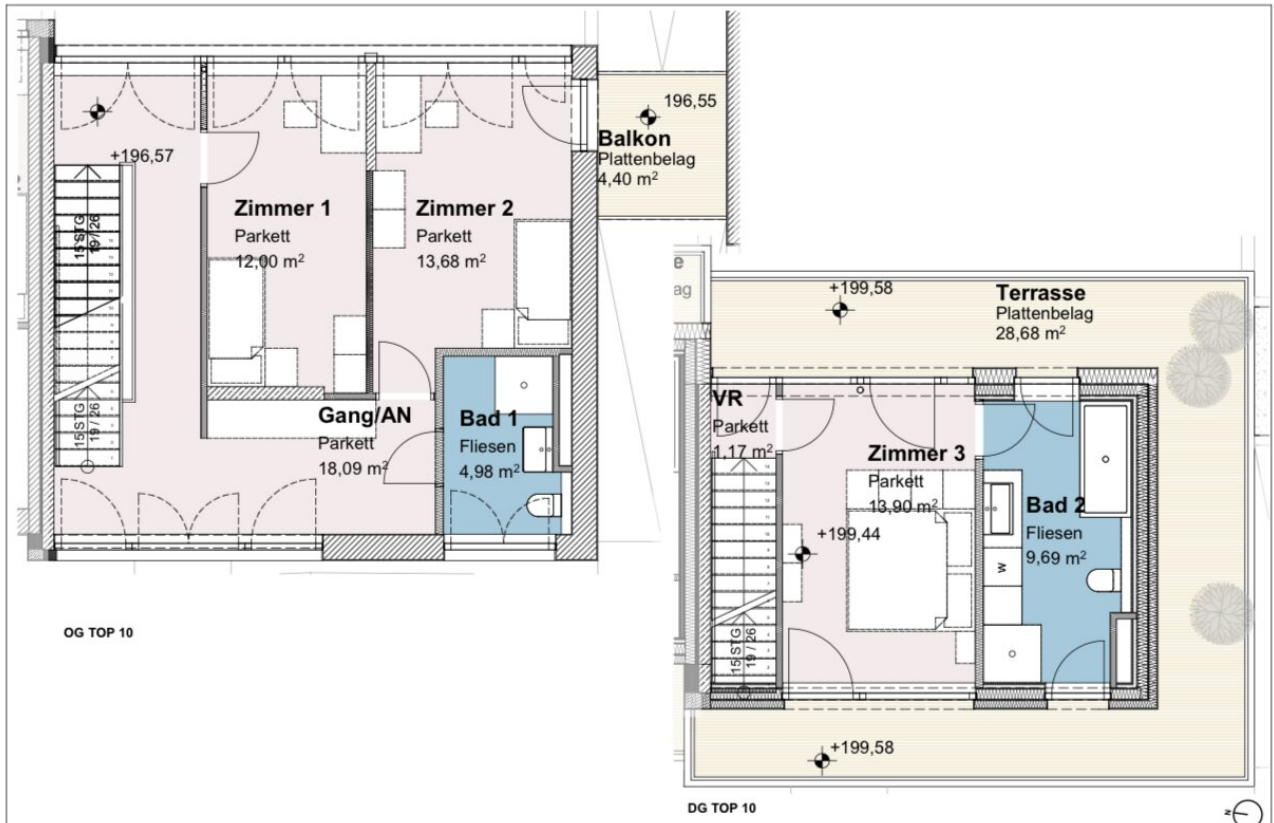








<p>BAUVORHABEN</p> <p>WOHNGEBÄUDE Hauptstraße 13 3400 Weidling</p> 	<p>PLANVERFASSER</p> <p>Schubert und Schubert ZT-GmbH Gumpendorferstr. 10-12/3 1080 Wien T +43 (0)1 920 46 60 mail: kontakt@schubertundschubert.at</p>	<p>BAUHERR</p> <p>K.Z.B. Bau GmbH Gemeindegasse 171 1120 Wien T +43 (0)1 982 21 54 mail: office@kzb.at</p>	<p>Alle Masse sind Rohbaumasse. Naturmasse können abweichen. KOTEN PROFENE NATURMASSE SIND VOR ORT ZU NEHMEN! Unverbindliche Plankopie! Änderungen und Abweichungen in der Planung und Bauausführung sind vorbehalten, sowie Änderungen, die von der Bauaufsicht vor Ort entschieden werden. Stand: Poleplanung Index A</p>	<p>Der Möblierungsvorschlag ist nicht Gegenstand der Planung und dient nur der besseren Orientierung. Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich.</p>	<p>PLANNHALT</p> <p>VERKAUFSPLÄNE TOP 10 / EG</p>	<p>DATUM 30.08.2023</p> <p>INDEX B</p> <p>MASSSTAB 1:50</p> <p>WEID</p>
--	--	--	--	--	--	---



BAUVORHABEN

WOHNGERÄUDE
 in **immobilias**
 3400 Weidling

PLANVERFASSTER

✕ Schubert und Schubert ZT-GmbH
 Ganghoferstr. 10-12/20 | 1060 Wien
 T +43 (0)1 920 48 89

BAUHERR

K.Z.B. Bau GmbH
 Gemeindegasse 17/1 | 1220 Wien
 T +43 (0)1 982 21 14

Alle Masse sind Rohbaumasse. Naturmasse können abweichen.
 KOTEN PROFEN! NATURMASSE SIND VOR ORT ZU NEHMEN!
 Unverbindliche Plankopie!
 Änderungen und Abweichungen in der Planung und Bauausführung sind
 vorbehalten, sowie Änderungen, die von der Bauaufsicht vor Ort
 entschieden werden.

Der Möblierungsvorschlag ist nicht
 Gegenstand der Planung und dient nur
 der besseren Orientierung.
 Koken sind nicht für die Bestellung von
 Einbaumöbeln verwendbar.
 Naturmasse erforderlich.

PLANNHALT

VERKAUFSPLÄNE
 TOP 10 / OG-DG

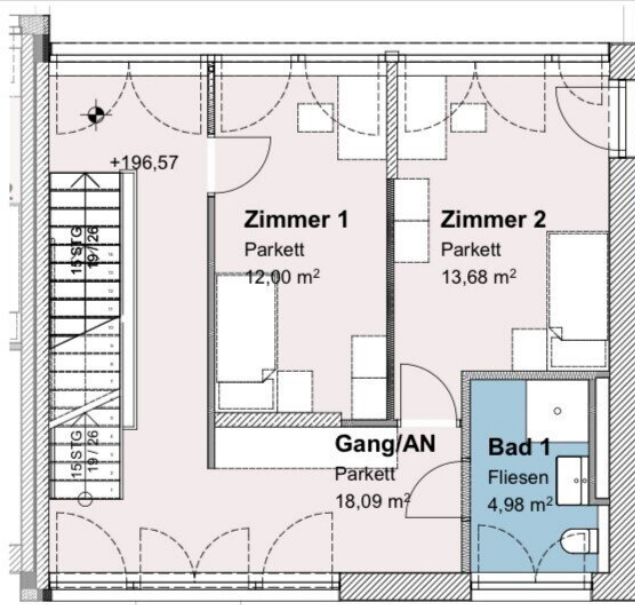
DATUM

30.08.2023

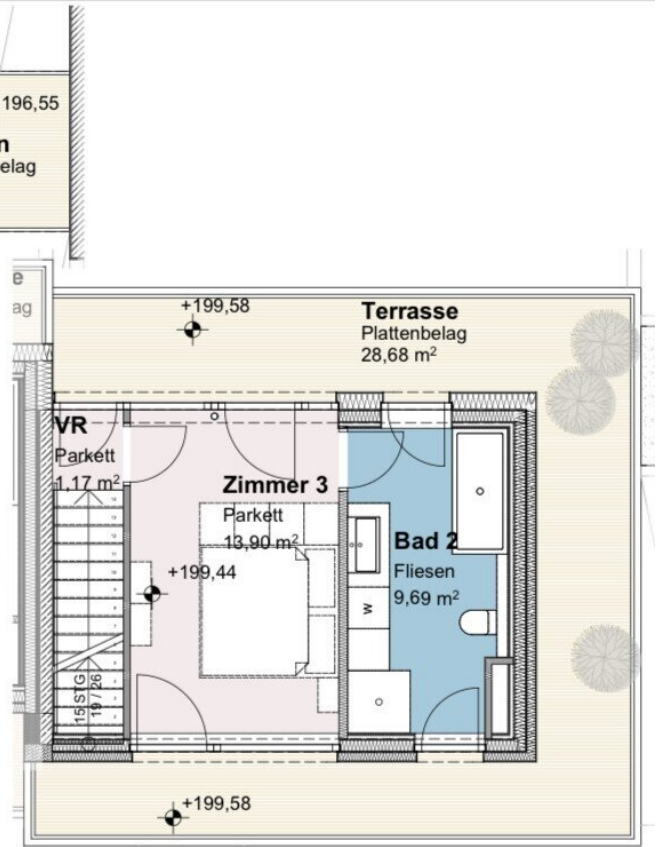
INDEX

4-4a

WEID



OG TOP 10



DG TOP 10



Objektbeschreibung

Für Verwöhnte, die gerne im Grünen wohnen möchten....

In Kürze bezugsfertig ist dieses Traumobjekt in **SCHLÜSSELFERTIGER AUSFÜHRUNG** auf **EIGENGRUND** in begehrter Lage Klosterneuburgs.

Diese nach modernsten Anforderungen und Ausstattungskriterien errichtete Immobilie ist perfekt für Familien und Paare geeignet, die das Besondere suchen und ihren Wohntraum in einer ruhigen und naturnahen Umgebung verwirklichen möchten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Juwel in Weidling und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin

Raumaufteilung Reihenhaus:

ca 131,12 m² Wfl; zzgl Außenflächen, ca 54,92 m²; zzgl Gartenanteil, ca 38,25 m²

Erdgeschoss (ebenerdig):

Vorzimmer, ca 6,50 m²

Küchenbereich, ca 8,79 m²

Wohnzimmer, ca 40,62 m²

Gäste- Wc, ca 1,70 m²

Terrasse 1, ca 21,99 m²

Garten, ca 38,25 m²

Stiege ins **Obergeschoss:**

Schlafzimmer 1, ca 12,00 m²

Schlafzimmer 2, ca 13,68 m², mit anschließendem kleinem Südbalkon, ca 4,40 m²

Gang, ca 18,09 m², große Fensterfront, lichtdurchflutet

Bad 1, ca 4,98 m², mit Dusche/WC und Fenster

Stiege ins **Dachgeschoss**:

Vorraum, ca 1,17 m²

Schlafzimmer 3, ca 13,90 m²

Bad 2, ca 9,69 m², mit Badewanne/Dusche/ WC, Waschmaschinenanschluss und Fenster

Rundumlaufende Ost- Süd- West- Terrasse, ca 26,68 m²

Kellerabteil im Kellerbereich der Liegenschaft:

ca 10,84 m²

+++PLUS+++ gehobene Ausstattung, schlüsselfertig:

Fußbodenheizung in allen Räumen

Echtholz-Parkett Eiche

Feinsteinzeug im Bad, WC und Vorraum

elektrische Raffstores südseitig; außenliegender Sonnenschutz

Doppel- / Mehrfachverglasung

Laufen und Grohe Sanitärausstattung

WK2 Sicherheitstüren

Ziegelbauweise

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage die ausführliche **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** zu.

+++ PLUS+++ Moderne Heizung: Die Liegenschaft verfügt über eine zeitgemäße Zentralheizung/ Fußbodenheizung mit **Erdwärme** in Kombination mit **Solarenergie**

Gemeinschaftsanlagen:

Kinderwagenraum im UG, Müllraum, Fahrradabstellplätze im Innenhof und in der Garage, **Tiefgarage** mit insgesamt 11 Stellplätzen

KP Garage: € 25 000.-

Für alle weiteren Fragen und eine unverbindliche, kurzfristige Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Andrea Höferstock

T: 0699 1 4444 700

E: office@immobilias.at

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage www.immobilias.at

!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen (FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz) !!

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst! **Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.**

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um

Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!

(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz)

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap