

**Gestalten Sie Ihre atemberaubende Stadtvilla in idyllischer Lage!**



**Objektnummer: 5585/190**

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A  
brand of MPIV GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blumengasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3424 Zeiselmauer-Wolfpassing
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	154,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	719.560,00 €
Sonstige Kosten:	16,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Helene Christiani**

FEELING HOME IMMOBILIEN  
Margaretenstraße 153 / 12  
1050 Wien

T +43 660 346 95 38  
H +43 660 346 95 38

















# Objektbeschreibung

## **WILLKOMMEN IM EIGENHEIM - INDIVIDUELLE KOSTENGÜNSTIGE GESTALTUNG MÖGLICH!**

Gestalten Sie Ihr Traumhaus. Individuelle Kundenwünsche werden bei der Hausplanung berücksichtigt. So gewinnen Sie nach einer kurzen Bauzeit ein schlüsselfertiges Massivhaus zum Fixpreis, welches an Ihre Bedürfnissen angepasst wird.

Ein Haus bauen die meisten Menschen nur einmal im Leben, daher hat Qualität den wichtigsten Stellenwert. Die beim Bau verwendeten Materialien und Produkte stammen ausnahmslos von Markenherstellern aus Österreich. Der Bau erfolgt gemäß vorgegebener TÜF-geprüfter Bau- und Montagevorschriften mit regionalen Handwerksbetrieben. Eine unabhängige Qualitätskontrolle durch Baugutachter stellt ein einwandfreies Ergebnis für Sie sicher!

Die Gesamtfläche des Grundstücks beläuft sich auf **972 m<sup>2</sup>**. Die Bauvorgaben mit der Bauklasse I oder II ermöglichen Ihnen eine offene oder gekuppelte Bebauungsweise mit einer Bebauungsdichte von 35%, was Ihnen genügend Spielraum bietet, um Ihre kreative Vision in die Tat umzusetzen. Dieses Beispiel bezieht sich auf eine Stadtvilla – Ihnen stehen mehr als 40 verschiedene Haustypen für Ihr Wunschhaus mit passender Wohnraumgröße zur Verfügung.

Bis auf die Grundstücksfotos, darf ich freundlichst verweisen, dass die Renderings ein mögliches Wohnambiente simulieren und die Standvilla mit Hilfe von KI in das Grundstück implementiert wurde.

## **HARD FACTS**

- Grundstück Gesamtfläche: 972 m<sup>2</sup>
- Vermessenes Grundstück
- Bauland mit Bauplatzerklärung vom 19.3.2025
- Bauklasse I oder II



- Bebauungsweise: Offen oder gekuppelt
- Bebauungsdichte: 35%

## **HIGHLIGHTS**

- Massives und energiesparendes Haus
- Individuelle Gestaltung Ihres Traumhauses mit sofortiger Kostenklarheit
- Viele Variationsmöglichkeiten
- Regionale Partner, Markenprodukte zum Fixpreis
- Fixpreisgarantie für 12 Monate
- Einzigartiger Hausbau-Schutzbrief für das sichere Bauen
- Garantierte Bauzeit (6-7 Monate Bauzeit)
- TÜF-geprüfte Bau- und Montagevorschriften
- Baukontrolle durch unabhängigen Baugutachter
- Abwicklung über ein Treuhandkonto nach Baufortschritt
- Blower-Door-Test inklusive des fertiggestellten Hauses

- 5 Jahre Baugewährleistungsbürgschaft (Standard nur 3 Jahre)
- Hausbau, Finanzierung und Grundstückskauf aus einer Hand
- Unabhängiger Finanzierungsservice mit starken Partnern

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

- Niedrig-Energiebauweise
- 16 oder 20 cm Wärmeschutzdämmung
- 3-fach verglaste Fenster PVC weiß
- REFORM Hauseingangstüre
- Vaillant Heizungswärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Schrenk Buche Massiv Stiege
- Geologisches Baugrundgutachten

## **MÖGLICHE SONDERAUSSTATTUNG**

- Solaranlage



- Photovoltaikanlage
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

## **MÖGLICHE AUSBAUSTUFEN ZUM GELDSPAREN**

- Ausbauhaus - Ausbauhaus - Geschlossener Rohbau, Selbstausbau notwendig
- Belagsfertig - ohne Bodenplatte
- Schlüsselfertig - ohne Bodenplatte

## **INFRASTRUKTUR**

In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte (Penny in Zeiselmauer, Billa in Königstetten), Nahversorger wie ein Bäcker sowie alle wichtigen Einrichtungen wie Bank, Apotheke und diverse Arztpraxen sind in St. Andrä Wördern gut erreichbar. Allgemeinmediziner befinden sich in der Ortschaft. Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen wie Kindergarten und Volksschule befinden sich ebenfalls im nahen Umfeld.

## **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG**

- Lokalbahnstation Zeiselmauer-Königstetten in ca. 970 m - S40 direkte Anbindung an Wien Franz-Josefs-Bahnhof
- Bus 406 Zeiselmauer Florianiplatz in ca. 1,2 km mit Anbindung an Klosterneuburg-Kierling Bahnhof

- Bus 411 Wolfpassing bei Tullner Straße in ca. 1,1 km mit Anbindung an St. Andrä-Wördern Volksschule

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

## **WICHTIGE HINWEISE ZUR AUFSCHLIESSUNG**

Das Grundstück wurde in der Vergangenheit geteilt, diese Teilung wurde jedoch widerrufen. Die Aufschließungsabgabe wurde für das Grundstück bereits bezahlt.

## **RECHTLICHE VERPFLICHTUNG**

Die Eigentümer verpflichten sich, die vertragsgegenständlichen Grundstücke nur zur Begründung eines Hauptwohnsitzes zu nutzen. Zur Sicherung der übernommenen Bauverpflichtungen räumen die Eigentümer der Gemeinde ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff ABGB für alle Veräußerungsfälle ein (auch für Tausch, Schenkung, Einbringung in ein Unternehmen etc.). Das Vorkaufsrecht erlöscht mit der Meldung der Fertigstellung der errichteten Baulichkeiten auf dem Grundstück.

## **SONSTIGES**

Dieses wunderschöne Grundstück liegt ruhig im Grünen und bietet dennoch alle Vorzüge einer guten Infrastruktur. Die idyllische Lage in Wolfpassing vereint naturnahes Wohnen mit praktischer Anbindung.

## **Jetzt Besichtigung und einen Planungstermin vereinbaren!**

Grundstück Kaufpreis EUR 349.000,00, Massivhaus Stadtvilla 154 Inkl. Bodenplatte mit Erdarbeiten in belagsfertiger Ausführung Kaufpreis inkl. MwSt. EUR 370.560,00 (Gesamtkaufpreis EUR 719.560,00)

## **KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT**

- **Maklerhonorar:** 3% zzgl. 20% USt.



- **Grundbuchseintragungsgebühr:** 1,1%
- **Grunderwerbssteuer:** 3,5%
- **Kaufvertragsserrichtung:** 1-3% plus USt. plus Barauslagen
- **Aufschließungskosten:** EUR 20.459,85 wurden bereits von den jetzigen Eigentümern bezahlt und sollen laut Verkäuferseite vom Käufer refundiert werden.
- **Ergänzungsabgaben:** Eine Ergänzungsabgaben könnte bei einer großvolumige Anlage anfallen, je nach Umfang Ihrer Baupläne.

Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden! FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter [christiani@feeling-home.at](mailto:christiani@feeling-home.at).

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m

Apotheke <1.750m

Krankenhaus <7.750m

Klinik <7.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <750m

Universität <6.250m

Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.750m

Polizei <2.750m

**Verkehr**

Bus <750m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap