+ Das letzte von 4 Häusern + Modern ausgestattetes Einfamilienhaus + Schlüsselfertig + Neubau + NÄHE WIEN + Raumhöhe 3,00m + 4 Zimmer + Wohnessküche ca. 60m² + WFL 155m² + Carport ca. 44m²



Objektnummer: 1587/65002

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2322 Zwölfaxing
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	155,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	175,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	639.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

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



























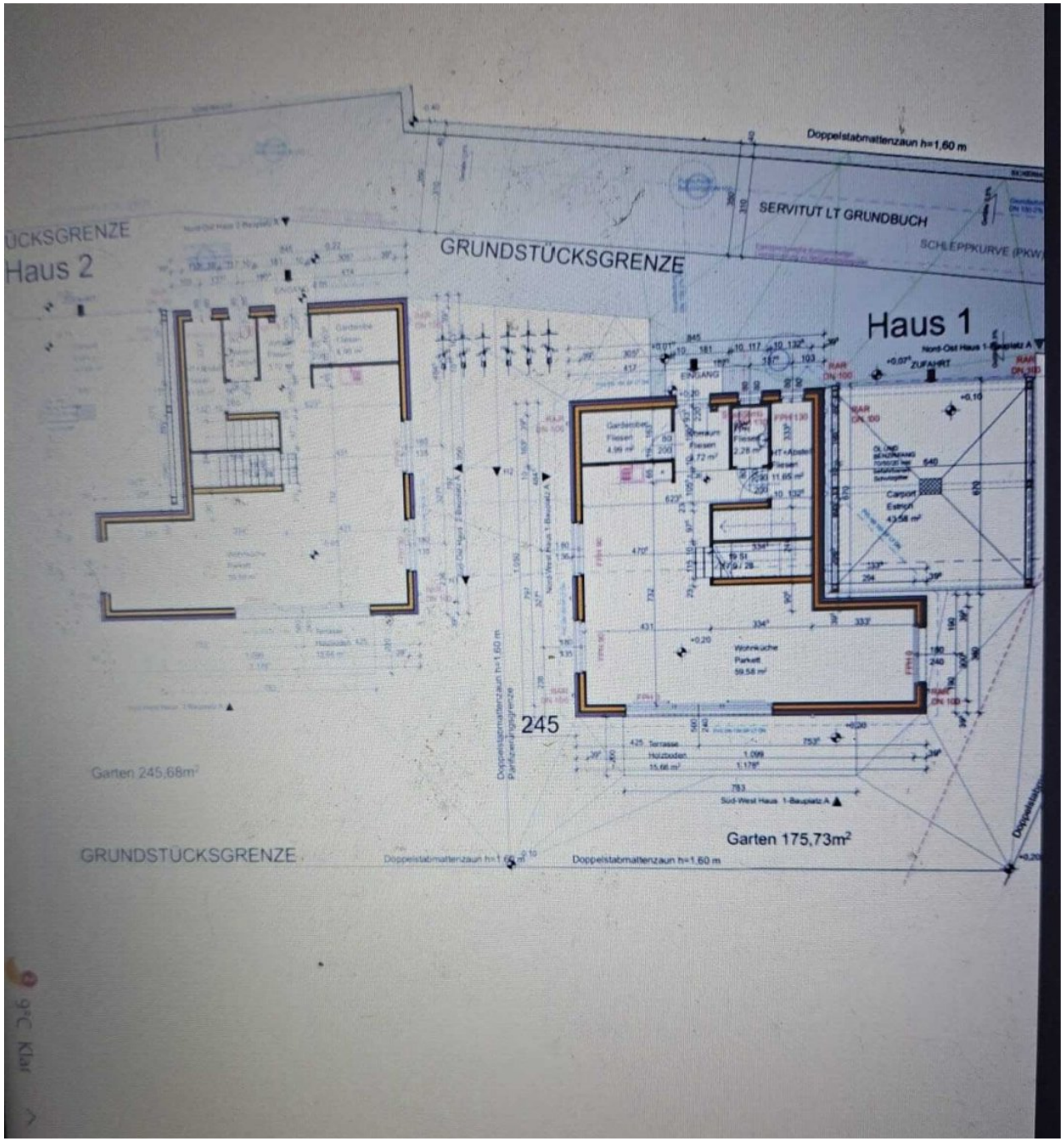





442 022278
TOI TOI




Zimmer
Parkett
13.73 m²
Gang
Parkett
4.07 m²
Bad
Fliesen
13.64 m²
Zimmer
Parkett
16.15 m²
Gästeklo
Parkett
5.42 m²
Zimmer
Parkett
18.79 m²
Nord-West Haus 1-Bauplatz A
Süd-West Haus 1-Bauplatz A


Doppelstabmattenzaun h=1,60 m
SERVITUT LT GRUNDBUCH
GRUNDSTÜCKSGRENZE
Haus 2
Haus 1
245
Garten 245,68m²
Garten 175,73m²
GRUNDSTÜCKSGRENZE
Doppelstabmattenzaun h=1,60 m

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem modernen Einfamilienhaus in der idyllischen Gemeinde Zwölfaxing, Niederösterreich. Hier erwartet Sie nicht nur ein Traumhaus, sondern ein Lebensgefühl, das durch die perfekte Kombination aus Komfort, Stil und Natur geprägt ist.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 155,00 m² bietet dieses Erstbezug-Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Die vier lichtdurchfluteten Zimmer sind ideal geschnitten und schaffen eine harmonische Wohnatmosphäre. Der durchdachte Grundriss ermöglicht es Ihnen, Ihre individuellen Wohnwünsche zu verwirklichen und Ihre persönliche Note in jeden Raum einzubringen und ist folgendermaßen aufgeteilt:

EG Raumhöhe 3,00m:

+ Wohnessküche 59,58m², mit Parkettboden ausgestattet

+ Vorraum mit Garderobenraum 3,72m² + 4,99m² sind 8,71m²; verfliest

+ Heiztechnik/Abstellraum 11,65m²; mit Fenster ausgestattet, verfliest

+ WC 2,28m², verfliest, mit Fenster ausgestattet

EG gesamt 82,22m²

+Südterrasse 15,00m²

+ Carport 43,58m² Öl- und Benzinfang befahrenes Schutzgitter

OG Raumhöhe 2,60m:

+ Vorraum 4,07m², mit Parkettboden ausgestattet

+ Zimmer 1, 19,79m², + Garderobenraum 5,42m²; mit Parkettboden ausgestattet, nach Süden gerichtet

+ Zimmer 2, 16,15m², mit Parkettboden ausgestattet, südliche Ausrichtung

+ Zimmer 3 13,37m², mit Parkettboden ausgestattet Nördliche Ausrichtung

+ Bad 13,6m², mit Fenster ausgestattet, verfliest

OG gesamt 72,80m²

AUSTATTUNG:

. Haus 1 - 155m² Wohnnutzfläche in Holzriegelbauweise

. Hohe Räume: Erdgeschoss 3 Meter - Obergeschoss 2,6 Meter

. bodentiefe Fenster mit großen Glasflächen (französischer Balkon)

. Zweiflügelige Terrassenschiebetür 5 Meter breit mit großer Öffnung

. Fenster mit Außenbeschattung (elektrische Raffstores)

. Fassade außen Echtholz Fichte Natur mit Metall-Elementen in Schwarz

. Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion

. Eiche Echtholzparkett mit Fußbodenheizung

. Armaturen und Bad/WC Ausstattung von Premium Herstellern nach Absprache mit dem Käufer

Fertigstellung Q3/2026

Die Luftwärmepumpe trägt nicht nur zur Nachhaltigkeit bei, sondern auch zu einer effizienten Energienutzung. Der außenliegende Sonnenschutz sorgt dafür, dass Sie auch an heißen Sommertagen eine angenehme Kühle in Ihrem Zuhause genießen können. Das moderne Flachdach und die Verwendung von Holz geben dem Haus eine zeitgemäße und natürliche Ausstrahlung, die harmonisch in die Umgebung integriert ist.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, mit einer Busanbindung sowie ein Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie schnell in der Stadt oder erreichen die umliegenden Gemeinden. Zudem finden Sie in der Umgebung eine Schule und einen Supermarkt, die den Alltag erleichtern und Ihnen kurze Wege bieten.

Zögern Sie nicht, dieses einmalige Angebot zu nutzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Zuhause in Zwölfaxing. Ihr neues Leben wartet auf Sie!

Kaufpreis- Schlüsselfertig- HAUS 1: € 639.000,- Bestand und Lastenfrei

Kaufpreis- Belagsfertig- HAUS 1: € 589.000,- Bestand und Lastenfrei

Auf demselben über 2020 m² großem Grundstück befinden sich noch weitere 3 frei stehende Häuser

- Haus 2 388 m² Grundstücksfläche **VERKAUFT**

- **Haus 4** 318 m² Grundstücksfläche **VERKAUFT**

- Haus 3 376 m² Grundstücksfläche **VERKAUFT**

Die Ausstattungsbeschreibung erhalten Sie auf Anfrage!

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

Email: 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 <3.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <2.000m
Universität <8.500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <4.000m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap