

LEISTBARES FAMILIENHAUS NÄHE WIEN



Objektnummer: 21933

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2433 Margarethen am Moos
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	290,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	488.000,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Ing. Stephanie Leiner

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 350 11 11









HINWEIS: IM GRUNDRISS SIND NOCH KLEINE ÄNDERUNGEN MÖGLICH

Park
St. Margaretha

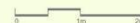
Moderne Familienhäuser im Grünen



SYMBOLBILD

EINFAMILIENHAUS 13 / 14 / 15 / 16 / 17 / 18 / 19 ERDGESCHOSS

WOHNKÜCHE	42.70 m²
VORRAUM	8.27 m²
WC+DU	3.66 m²
ABST. R.	3.50 m²
TECHN. R.	3.74 m²
HWR	4.06 m²
	65.95 m²
TERRASSE	27.00 m²
GESAMT EG+OG	129.70 m²



IMMOBILIENWELT LEINER
BAUMEISTER • BAUTRÄGER • MAKLER • VERWALTER

Himberger Straße 1 • 2320 Schwechat
Tel.: (01) 707 66 22 • Fax: (01) 707 66 22 22
leiner.office@baumeister.cc • www.baumeister.cc



ARCHITEKT DI LÁSZLÓ KRIZMANICS
2500 BADEN, ERZHERZOG-WILHELM-RING 1-3 / B

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Dieser Plan ist nicht für die Erstellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich! Die Einrichtung und Bepflanzung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.



HINWEIS: IM GRUNDRISS SIND NOCH KLEINE ÄNDERUNGEN MÖGLICH

Park
St. Margaretha

Moderne Familienhäuser im Grünen



SYMBOLBILD

EINFAMILIENHAUS
13 / 14 / 15 / 16 / 17 / 18 / 19
OBERGESCHOSS

ZIMMER	14.88 m²
ZIMMER	13.60 m²
ZIMMER	22.33 m²
SCHR.	2.20 m²
BAD	6.39 m²
GANG	4.31 m²
Gesamt	63.71 m²

GESAMT EG+OG 129.70 m²



IMMOBILIENWELT
LEINER
BAUMEISTER • BAUTRÄGER • MAKLER • VERWALTER

Himberger Straße 1 • 2320 Schwechat
Tel.: (01) 707 66 22 • Fax: (01) 707 66 22 22
leiner.office@baumeister.cc • www.baumeister.cc



ARCHITEKT DI LÁSZLÓ KRIZMANICS
2500 BADEN, ERZHERZOG-WILHELM-RING 1-3 / 8

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Dieser Plan ist nicht für die Erstellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmasse erforderlich! Die Einrichtung und Bepflanzung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

Objektbeschreibung

Zum Glück Baurecht - Das ideale Mittel gegen ständig steigende Grundstückspreise!

Ihr Familienhaus im beliebten Wohnpark St. Margaretha!

[Hier geht's zur Videobesichtigung](#)

Ein Familientraum in Weiß:

- * ca. 290 m² Grundstücksfläche
- * 130 m² perfekt aufgeteilte Wohnfläche
- * 2,53 m einzigartige Raumhöhe
- * 4 große, lichtdurchflutete Zimmer
- * EG: Offene Küche mit harmonischem Wohn- und Essbereich
- * Luxusbad: WC, Dusche und Tageslicht
- * OG mit 2 großen Kinderzimmern
- * Elternschlafzimmer mit beliebtem Schrankraum
- * Lichtdurchflutetes Badezimmer: großzügige Walk-In-Dusche, Handwaschbecken und WC
- * hochwertig ausgestattet
- * komplett möbliert
- * Kunststofffenster mit dreifacher Thermoverglasung + Rollläden und Insektenschutz
- * Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, Technikraum bieten extrem viel Stauraum
- * modernste Heiztechnik mit Luftwärmepumpe
- * Niedrigenergie-Bauweise mit Photovoltaikanlage + Fußbodenheizung
- * gemütlicher Privatgarten mit großzügiger Sonnenterrasse
- * 2 Autoabstellplätze

- * 99 Jahre Baurecht/Wohnungseigentum - die günstige und moderne Art Eigentum zu schaffen
- * Energiekosten für Strom und Heizung: insgesamt nur ca. €150,-- monatlich
- * hohe Wohnbauförderung! Sie erhalten vom Land Niederösterreich bis zu € 56.000,- (Jungfamilie mit 2 Kindern)
- * **Investition: EUR 488.000,-- inkl. Möblierung**

Baurechtszins in den ersten 10 Jahren nur € 145,--

Mehr Informationen zum Baurechtsmodell finden Sie in unserem [Video](#)!

Sparen Sie sich die Grundbuch-Eintragungsgebühr in der Höhe von 1,1% vom Kaufpreis sowie die Gebühren für die Eintragung von Eigentums- und Pfandrecht im Grundbuch.

Das ist Ihr eigenes Reich!

[Download Plan Erdgeschoss](#)

[Download Plan Obergeschoss](#)

Margarethen am Moos erleben

Natur

- * Fahrradtour zum Schloss Trautmannsdorf, rund um den Ort mit Blick über die Felder, usw.
- * abwechslungsreiche Wanderrouten mitten im Grünen
- * Golfclub Frühling nur 10 Autominuten entfernt

Kultur

- * Römerland CARNUNTUM: Interessante und abwechslungsreiche Themen für jeden Geschmack
- * Renaissanceschloss, Pfarrkirche und Kloster aus dem Besitz der Adelsfamilie Batthyany

Familie

* Kindergarten direkt in Margarethen am Moos

* Volksschule gut mit dem Bus erreichbar

* Fußballverein, Freiwillige Feuerwehr, usw.

Kulinarik

* Landgasthaus Margarethner Stub'n

* Zum Platzhirsch

* Hechinger's Heuriger uvm.

Infrastruktur

* PKW: Nach Wien, Schwechat, Bruck/Leitha in 13-20 min.

* Öffentlicher Verkehr: In 4 min. mit dem Bus 248 zum nächsten Bahnhof, mit dem Zug in 18 min. im Zentrum Wiens

* Gesundheit: Allgemeinmediziner, div. Fachärzte direkt im Ort

Persönlicher Tipp

Das Veranstaltungsschloss Margarethen am Moos sorgt regelmäßig für inspirierende Erlebnisse - von der Hochzeitsmesse bis zum Adventmarkt ist für jeden etwas dabei!

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein **GRATIS** Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit. Nützen Sie unsere Lagermöglichkeiten für Ihre Schätze

RUFEN SIE AN!

Ing. Stephanie Leiner - 0664 350 11 11

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG

(Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir bitten um Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.