

**Ankommen und direkt wohlfühlen - Exklusives  
Einfamilienhaus mit individueller Gestaltungsfreiheit.**



**Objektnummer: 817**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	559.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



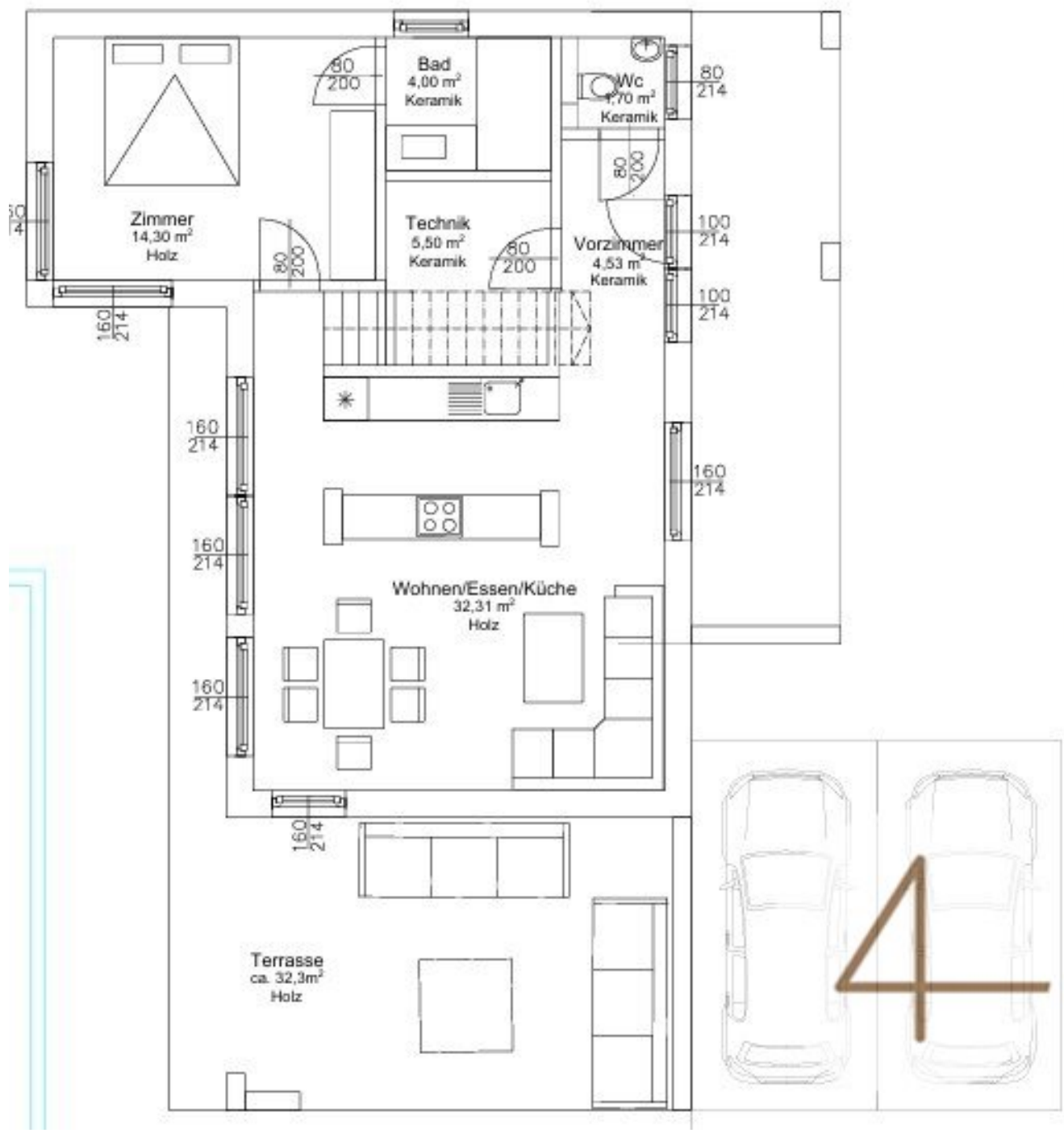
**Carla Allram**

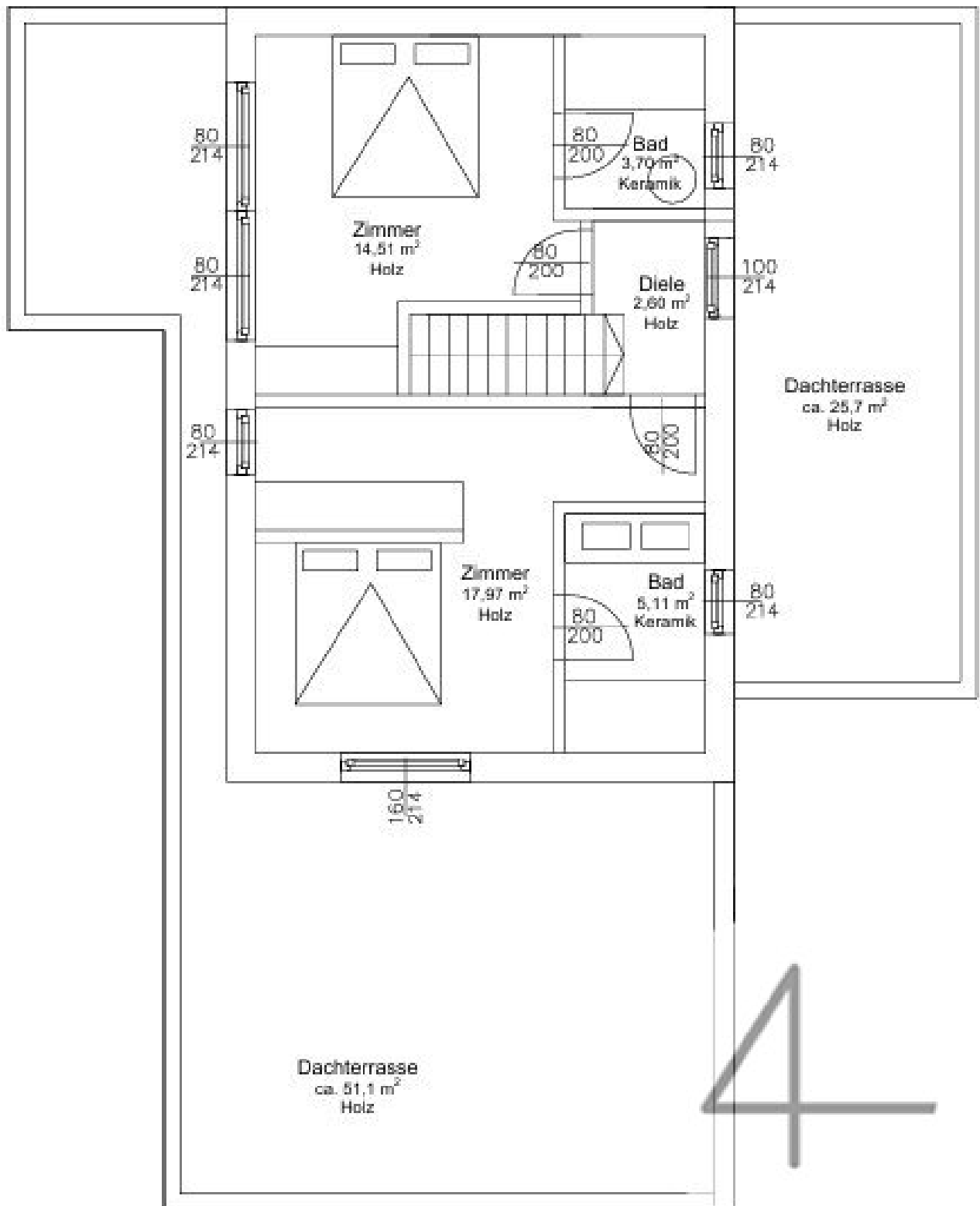
4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau

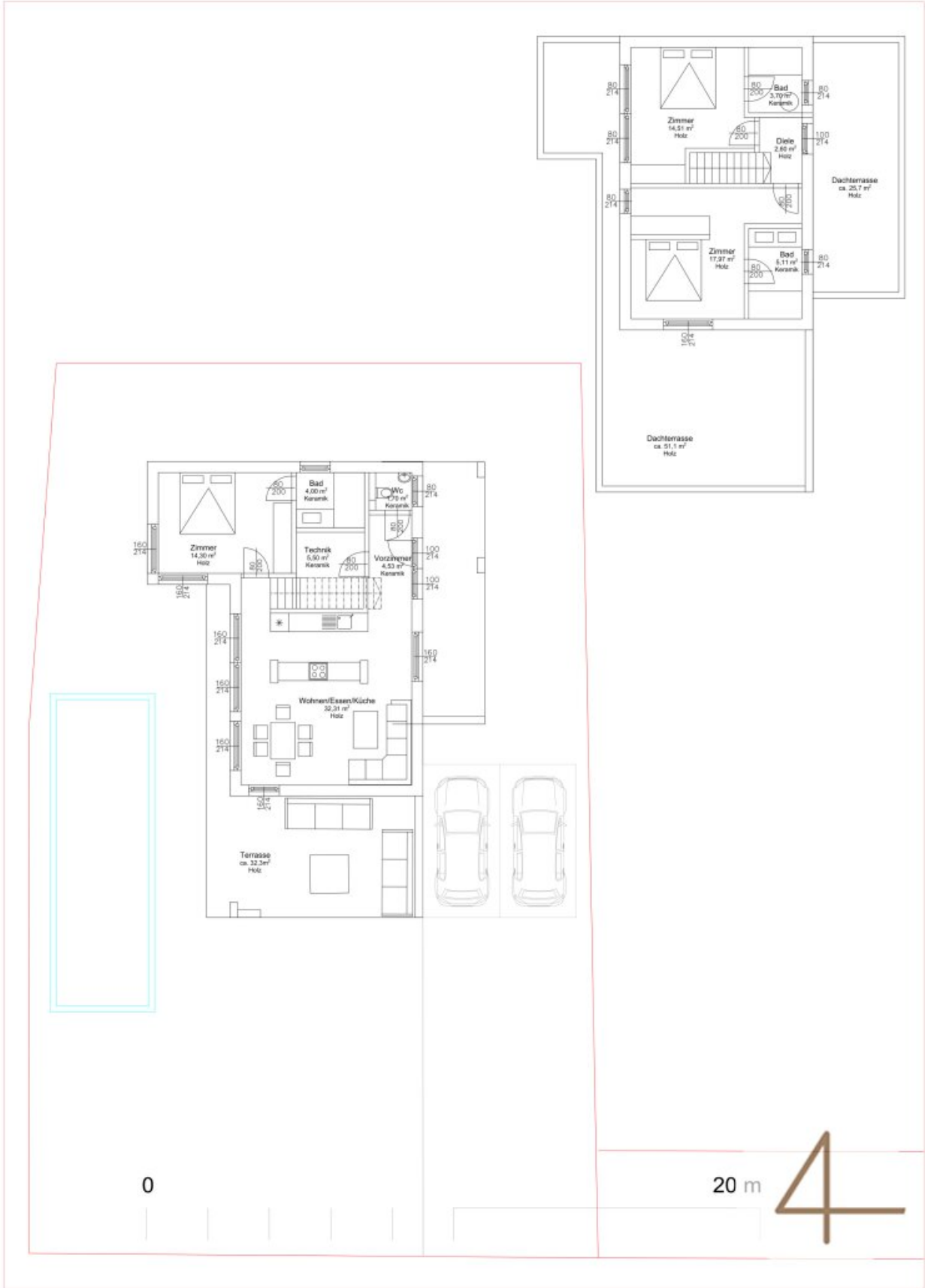
T 0676 / 59 479 59  
H 0676 / 59 479 59











## Objektbeschreibung

**Sie wollen Ihren Wohntraum verwirklichen aber ohne nervenaufreibendem Baustress? Dann haben wir genau das Richtige für Sie.**

Hier bietet sich der ideale Ort um all Ihre Wohnträume zu erfüllen - Stilvolles Einfamilienhaus mit einer Grundstücksfläche von rund 525m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 106m<sup>2</sup>. Das Bauwerk wird erst nach Kauf gemäß Planung errichtet und bietet somit die Möglichkeit, individuelle Wünsche und Anpassungen in der Ausführung zu berücksichtigen.

Das Einfamilienhaus begeistert vor allem aufgrund eines gut durchdachten Raumkonzepts, großzügigen Glasfronten und moderner Niedrigenergiebauweise in Holz - Fertigteilkonstruktion. Die ca. 50m<sup>2</sup> Dachterrasse bietet zahlreiche Sonnenstunden in absoluter Ruhelage für Raum zum Genießen und wohlfühlen.

### **Ausstattung & Highlights:**

- > Vollausgestattete Wohnküche mit Kochinsel
- > Großzügige Fensterfronten für viel Tageslicht
- > Moderne Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- > Fußbodenheizung in allen Wohnräumen inkl. WC und Bad
- > Elektrisch gesteuerte Raffstores bzw. Rollläden in den Haupträumen
- > Niedertemperaturheizung mittels Wärmepumpe
- > Optionale passive Bauwerkskühlung im Sommer
- > Energieeffiziente Niedrigenergiebauweise
- > Fertigteilbauweise mit hochwertiger Bauqualität
- > Beheizbarer Swimmingpool 8 × 4 m aus Beton gegen Aufpreis

### **Besondere Highlights:**

Da das Haus erst nach Kauf errichtet wird, besteht die exklusive Möglichkeit den Grundriss sowie Ausstattung und Materialien in Abstimmung mit dem Bauträger individuell zu adaptieren und gestalten zu können. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt etappenweise laut Baufortschritt, dies bietet Käufern maximale Flexibilität bei der Gestaltung und Zahlung ihres zukünftigen Eigenheims. Ein weiterer Pluspunkt ist, dass sich die 3,5% Grunderwerbssteuer nur auf den Grundstückspreis berechnet und somit bereits eine erhebliche Ersparnis bei den Kaufnebenkosten erzielt wird.

### **Kosten im Überblick:**

Kaufpreis Eigengrund: € 299.900, -

Kaufpreis Haus schlüsselfertig: 259.800€

**Kaufpreis Gesamt inkl. Küche: € 559.800, -**

Aufpreis Variante Haus 126m<sup>2</sup> Nutzfläche: € 50.000, -

zzgl. An-/ und Aufschlussgebühren: € 20.000, -

zzgl. Betriebskosten: ca. € 1,50 / m<sup>2</sup>

Neugierig geworden? Dann nehmen Sie heute noch Kontakt auf und lassen sich bei einem persönlichen Beratungsgespräch von den zahlreichen Vorteilen dieser Immobilie überzeugen.

Für weitere Fragen und Details steht Ihnen **Frau Trenk unter +43 677 61510 881** gerne jederzeit zur Verfügung.

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://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich

unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.500m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap