

**Großzügige Etagenwohnung in Hausleiten | ca. 81 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche | großes Kellerabteil | überdachter Stellplatz  
inkludiert | Übernahme Wohnbauförderung möglich**



**Objektnummer: 5427**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3464 Hausleiten
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	80,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,52
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,56 €
<b>USt.:</b>	22,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG







**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

In ruhiger und naturnaher Lage von **Hausleiten** gelangt diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit **80,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche** zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** einer Wohnhausanlage und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den Balkon sowie zahlreiche Extras.

Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, eine bestehende **Wohnbauförderung in Höhe von ca. € 49.200,-** zu übernehmen. In diesem Fall würde sich der Barkaufpreis auf EUR 220.000,- reduzieren.

### Raumaufteilung

- Vorraum ca. 8,28m<sup>2</sup>
- Wohn/Esszimmer ca. 26,84m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1 ca. 18,71m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2 ca. 12,96m<sup>2</sup>
- Separate Küche ca. 5,69m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 6,95m<sup>2</sup>
- Separates WC ca. 1,48m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 5,76m<sup>2</sup>

### Ausstattung & Highlights

- Wohnfläche: **ca. 80,91m<sup>2</sup>**

- **3 Zimmer**
- Balkon nach Westen ausgerichtet
- Außenliegender Sonnenschutz
- **Fernwärme**
- Gepflegter Zustand
- Großzügiges Kellerabteil
- Eigener überdachter Stellplatz im Kaufpreis inkludiert
- Eigentumswohnung
- Wohnbauförderung von ca. € 49.200,- übernehmbar
- Sofort verfügbar

## **Besonderes Plus**

Den Bewohnern steht ein gemeinschaftlich nutzbares **Presshaus** zur Verfügung, das für Feiern, Geburtstage oder gesellige Zusammenkünfte genutzt werden kann – eine seltene und attraktive Ergänzung für das gemeinschaftliche Wohnen.

## **Lage**

Hausleiten bietet eine hohe Lebensqualität für alle, die die Ruhe des Weinviertels schätzen und dennoch eine gute Anbindung wünschen. Die Städte **Stockerau** und **Tulln** sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Zahlreiche Spazier- und Radwege, Felder und Grünflächen befinden sich direkt vor der Haustüre und machen die Umgebung besonders attraktiv für

Naturfreunde und Familien.

### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 269.000,-**

**Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

? Mobil.: + 43 660 199 34 43

? E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne den abgebildeten Einrichtungsgegenständen veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mit übernommen werden können, ist reine Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <8.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap