

## **Wohnen im Grünen: Ihr neues Zuhause in Unterwaltersdorf Natur trifft auf modernen Komfort**



Wohnraum mit Terrass

**Objektnummer: 141/86053**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2442 Unterwaltersdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Wohnfläche:</b>	122,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Gesamtmiete</b>	1.412,57 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.275,31 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,90 €
<b>USt.:</b>	137,26 €

## Ihr Ansprechpartner



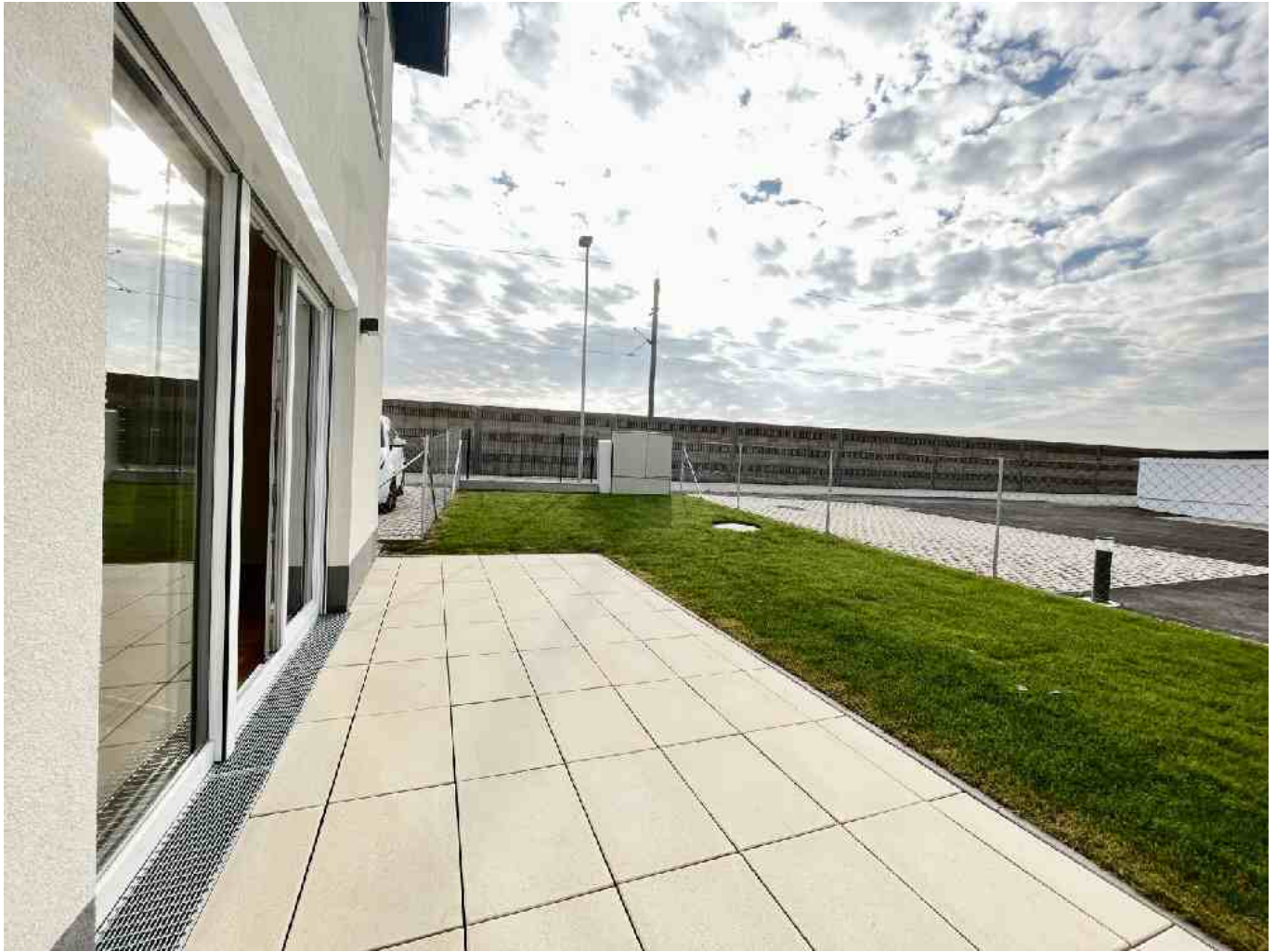
**Paula Polaniecki**

Rustler Immobilienreuehand

T +43 1 894 97 49682

H +43 676 834 34 682

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## Objektbeschreibung

In der idyllischen Ortschaft Unterwaltersdorf, einem Ortsteil von Ebreichsdorf, erwartet Sie Ihr neues Zuhause. Dieses exklusive Wohnprojekt bietet insgesamt 12 Doppelhaushälften und 12 Reihenhäuser in hochwertiger Niedrigenergiebauweise. Die schlüsselfertig errichteten Häuser überzeugen durch eine moderne Ausstattung und nachhaltige Kreuzlagenvollholzbauweise. Bezug ab sofort möglich!

### Bauweise & Ausstattung

Die Häuser wurden in massiver Vollholzbauweise mit einer Vollwärmeschutzfassade errichtet um eine hohe Energieeffizienz zu gewährleisten. Der nachhaltige und naturverbundene Baustil wird durch die Holzoptik an den Zimmerdecken unterstrichen. Durch die Kombination aus moderner Niedrigenergiebauweise, einer effizienten Luft/Wasser-Wärmepumpe und den installierten Photovoltaikanlagen profitieren die Bewohner von einem nachhaltigen Energiekonzept, welches langfristig niedrige Betriebskosten sichert.

### Hauptmerkmale:

Wohnflächen von ca. 122 bis 125 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen

Ein zusätzliches Galeriegeschoß bietet Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse und Ideen  
Eigengärten von ca. 24 bis 205 m<sup>2</sup>, perfekt für Entspannung im Freien

48 PKW-Abstellplätze, wobei je 2 Stellplätze pro Haus fix zugeordnet und im Kaufpreis enthalten sind

Photovoltaikanlage mit je 10 PV-Paneelen pro Haus, deren Stromertrag direkt den jeweiligen Häusern zugutekommt

Fußbodenheizung für maximalen Komfort in allen Wohnräumen

Moderne Luft/Wasser-Wärmepumpe für energieeffizientes Heizen und Klimatisieren

Hochwertige Weitzer Parkettböden in allen Wohnräumen

Durchdachte Grundrisse & Raumaufteilung

### Erdgeschoss:

Großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten

Zusätzliches Gästezimmer oder Kabinett

WC/Dusche im Erdgeschoss

Technikraum mit allen Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

### Obergeschoss:

Drei geräumige Schlafzimmer mit Flächen von ca. 13 bis 17 m<sup>2</sup>

Großes Badezimmer mit ca. 10 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Dusche, Badewanne und WC

### Dachboden:

Zusätzlicher Raum von ca. 65 m<sup>2</sup>, perfekt für Lagerung oder Ausbauoptionen

Dieses Wohnbauprojekt in Unterwaltersdorf bietet eine seltene Kombination aus nachhaltigem Wohnen, moderner Architektur und naturnaher Lage. Die großzügigen Doppel- und Reihenhäuser auf Eigengrund sind der ideale Ort für Menschen, die auf der Suche nach einem harmonischen Zuhause mit höchstem Wohnkomfort sind.

Die angegebenen Preise verstehen sich inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer. Die Nebenkosten für Strom, Heizung und Warmwasser werden zusätzlich nach Verbrauch abgerechnet.

Unbefristete Hauptmiete mit einer Kaufoption nach 5,10 und 15 Mietjahren. Fixkaufpreis im Mietvertrag der dem Sofortkaufpreis von heute entspricht und 5 Jahre lang garantiert wird! Sofortkauf ebenso möglich.

Die Finanzierungsbeiträge belaufen sich ab € 112.000,- wobei 1% pro Jahr gesetzlich verwohnt werden. Im Falle eines Kaufes nach 5 Jahren werden 95% des Finanzierungsbeitrags vom Fixkaufpreis abgezogen.

**Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!**



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.