Neuer Preis! Bezugsfertige 5-Zimmer-Doppelhaushälfte mit Eigengarten



Objektnummer: 6547/4342

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

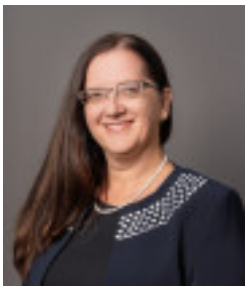
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2405 Bad Deutsch-Altenburg
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	128,00 m²
Nutzfläche:	146,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 36,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	485.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ildikó Lörintzy

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

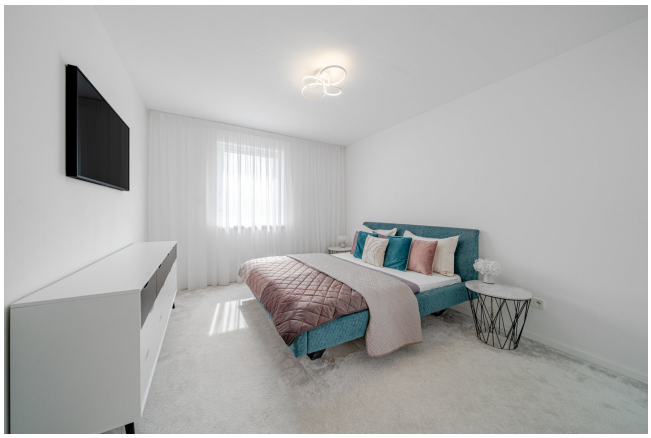




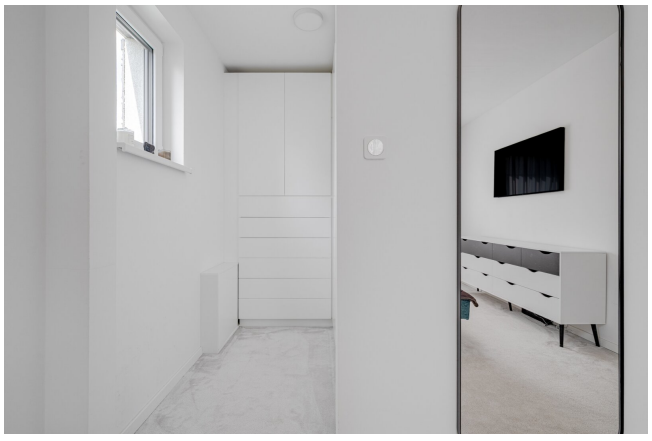








































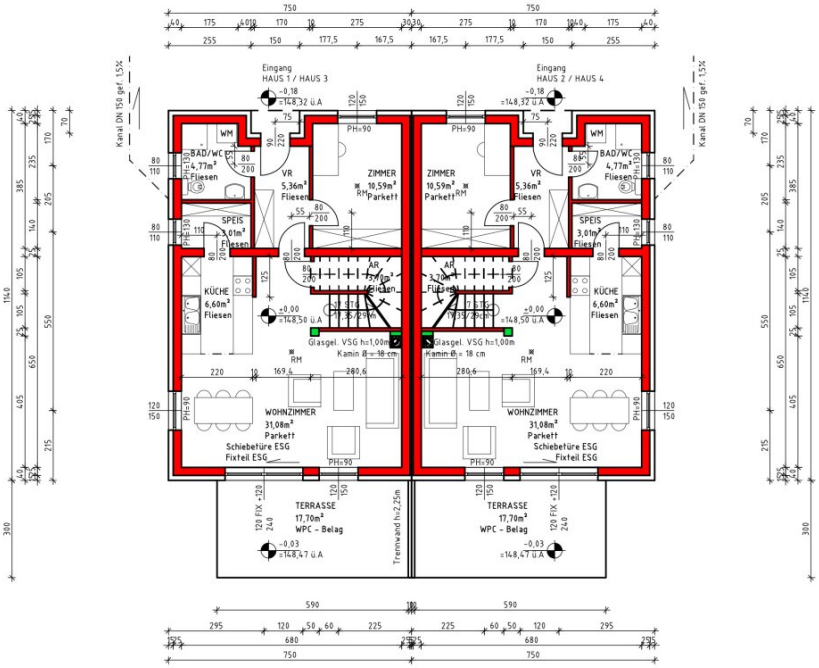






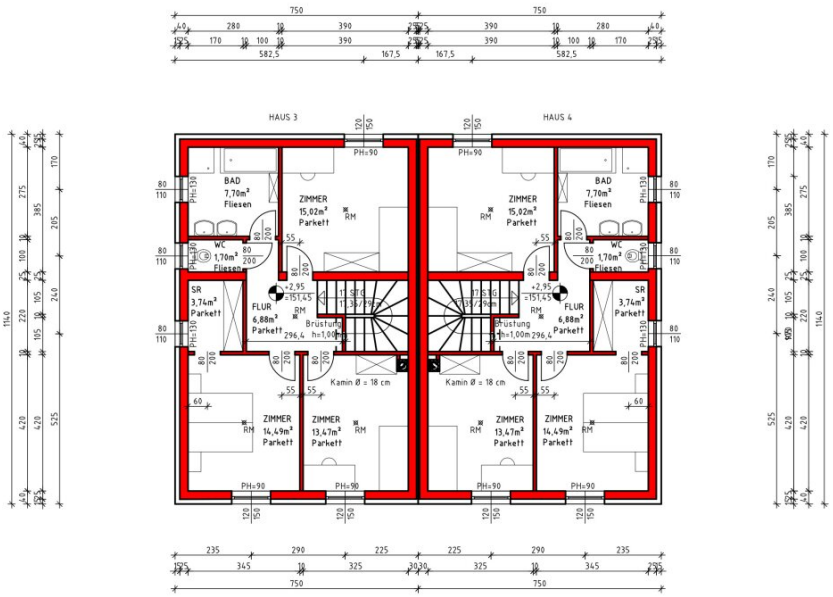
ERDGESCHOSS M=1:100 Haus 1 und 2
ERDGESCHOSS M=1:100 Haus 3 und 4

Wohnnutzfläche 65,11m²
Terrasse 17,70m²

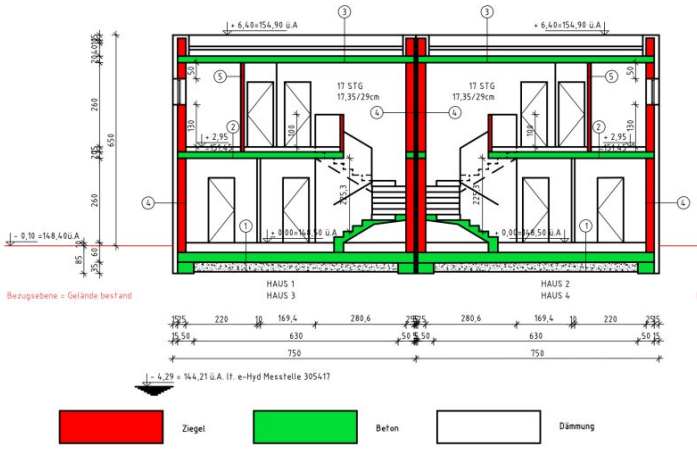


OBERGESCHOSS M=1:100 Haus 1 und 2
OBERGESCHOSS M=1:100 Haus 3 und 4

Wohnnutzfläche 63,00m²



SCHNITT HAUS 1 und 2 M 1:100
SCHNITT HAUS 3 und 4 M 1:100



AUFBAUTEN

① FUNDAMENTPLATTE

Belag 2 cm
Estrich 7 cm
Folie
EBS W20 20 cm
Dampfsperre AGL 45 1 cm
Betonplatte bewehrt 30cm
Folie
Rollierung 30 cm

② ZWISCHENDECKE EG/OG

Belag 2cm
Estrich 7cm
Folie
Dämmung Fußbodenheizung 5cm
Ziegeleinhängedecke 20
Putz 1cm

③ OBERSTE DECKE

Bekiesung 10 cm 16/32
Flies
Foliendach
Gefälledämmung i.M. 40cm
Dampfsperre AGL 45 1cm
Ziegeleinhängedecke 20
Putz 1cm

④ AUSSENWÄNDE
Silkatabrieb
Wärmedämmfassade EPS 15cm Sockel XPS 15cm
(Dämmung in der Gebäudefuge 10cm unbrennbar)
Planziegel 25 cm
Innenputz Gips 1,5 cm

⑤ ZWISCHENWÄNDE
Gipsputz 1,5 cm
Ziegel 10 cm
Gipsputz 1,5 cm

◯ FENSTER, SCHIEBETÜRE,

Kunststoff 3 - Scheibenisolierverglasung ug=0,9

Heizung und Warmwasser erfolgt mit einer Luft/Wasser Wärmepumpe

Fußbodenheizung

Alle Tür- und Fixverglasungen werden entsprechend der OIB Richtlinien in ESG ausgeführt.
In allen Wohn- und Aufenthaltsräumen sind Rauchmelder entsprechend der OIB Richtlinie anzubringen.
Die mindestanforderung des baul. Schallschutzes lt. OIB Richtlinie 5 Punkt 2.2.2. und Punkt 2.3 werden erfüllt.

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- Doppelhaushälfte auf zwei Wohnebenen in ruhiger, kleiner Wohnanlage
- ca. 146 m² Wohnnutzfläche laut Verkaufsunterlagen
- 5 Zimmer mit offenem Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- 2 Badezimmer sowie zusätzliches separates WC
- Terrasse und privater Eigengarten; Terrassenfläche laut Einreichplan ca. 17,70 m²
- 2 private PKW-Stellplätze direkt beim Haus
- Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- voll möbliert laut Verkaufsangabe und sofort bezugsbereit

Ausführliche Objektbeschreibung

Wer modernes Wohnen mit kurzen Wegen in die österreichisch-slowakische Grenzregion verbinden möchte, findet hier ein durchdachtes Zuhause für Familie, Homeoffice und Gäste. Die Doppelhaushälfte liegt in einer verkehrsarmen Wohnanlage aus zwei Doppelhäusern mit privater Zufahrt - zentral in Bad Deutsch-Altenburg und dennoch angenehm ruhig.

Der Grundriss verteilt sich auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Große Fenster- und Türflächen öffnen den Raum zur Terrasse und zum Garten. Ein zusätzliches Zimmer eignet

sich ideal als Büro, Gäste- oder Spielzimmer. Speisekammer, Duschbad mit WC und Technikraum ergänzen diese Ebene funktional.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut nutzbare Zimmer, ein großzügiges Badezimmer sowie ein separates WC. Damit bietet das Haus flexible Rückzugsmöglichkeiten für Eltern, Kinder und Gäste.

Die Immobilie wird laut Verkaufsangabe voll möbliert und im dargestellten Zustand angeboten. Der private Außenbereich, zwei eigene Stellplätze und die moderne Haustechnik machen das Objekt zu einer attraktiven Option für alle, die ohne aufwendige Anfangsinvestitionen einziehen möchten.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Eingangsbereich / Vorraum
- offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Ausgang auf die Terrasse
- Zimmer, nutzbar als Büro, Gäste- oder Spielzimmer
- Speisekammer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Technikraum
- Stiegenbereich

Obergeschoss

- Elternschlafzimmer

- Kinderzimmer
- weiteres Zimmer, nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- großzügiges Badezimmer
- separates WC
- Flur

Ausstattung und Haustechnik

- Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- Fußbodenheizung
- Einbauküche samt Elektrogeräten laut Verkaufsunterlagen
- Speisekammer und separater Technikraum
- zwei Badezimmer plus separates WC
- großzügige Fensterflächen
- Möblierung laut Fotodarstellung und zu vereinbarendem Inventar
- zwei private PKW-Stellplätze

Energie

Der Energieausweis für das Doppelhaus weist einen standortbezogenen Heizwärmebedarf (HWB) von 34,3 kWh/m²a und einen Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) von 0,75 aus. Das entspricht laut Skala des vorliegenden Energieausweises der Klasse B beim HWB und der Klasse A beim fGEE. Der Energieausweis wurde am 16.07.2018 ausgestellt und ist bis 16.07.2028 gültig.

Garten, Terrasse und Parken

Die Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und geht in den privaten Garten über. Der Außenbereich bietet Platz für Erholung, Familienzeit und gesellige Sommerabende. Zwei eigene PKW-Stellplätze befinden sich unmittelbar beim Haus an der privaten Zufahrt; öffentliches Parken ist für den Alltag daher nicht erforderlich.

Kaufpreis und Nebenkosten

Kaufpreis: EUR 499.000

Zusätzlich zum Kaufpreis sind insbesondere folgende Erwerbsnebenkosten zu berücksichtigen:

2. 3,5 % Grunderwerbsteuer

4. 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr für das Eigentumsrecht

6. 3 % Maklerprovision zuzüglich 20 % USt., somit 3,6 % des Kaufpreises

8. Kosten der Vertragserrichtung, Treuhandschaft und Beglaubigung nach Vereinbarung bzw. Tarif

10. bei Finanzierung gegebenenfalls zusätzliche Gebühren für die Pfandrechtseintragung und Kosten des Kreditinstituts

Die konkrete Höhe der Nebenkosten hängt von der rechtlichen Gestaltung, der Finanzierung und allfälligen gesetzlichen Begünstigungen ab.

Virtueller Rundgang

Matterport 3D-Rundgang öffnen

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <500m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <3.000m
Post <3.500m

Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap