! Video Besichtigung ! | Erstbezug | schlüsselfertig | 3 Schlafz. | 5 min. von Korneuburg



Objektnummer: 163

Eine Immobilie von VLOW Immobilienvermittlungs und -verwaltungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2111 Tresdorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,79 m²
Nutzfläche:	146,45 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	109,07 m²
Heizwärmebedarf:	41,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,64
Kaufpreis:	690.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Schaller

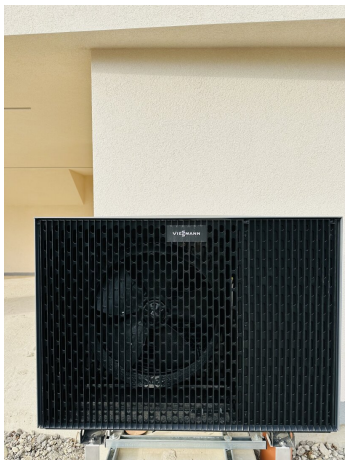
VLOW Immobilienvermittlungs und -verwaltungs GmbH
Hauptplatz 20
2100 Korneuburg




'03'






VIESMANN



































VLOW
IMMO

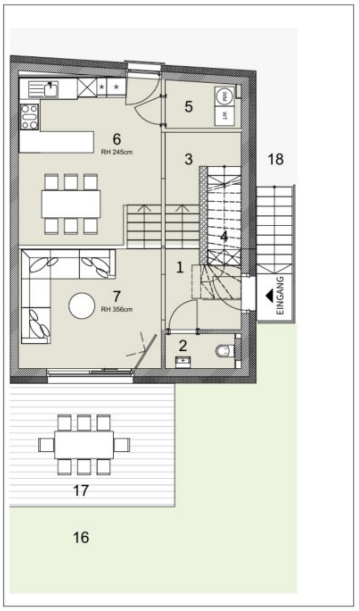
NEPOMUKGASSE 3
2111 TRESDORF

Gesamtflächen EG, OG, UG	146,45 m²
Freiflächen gesamt	109,07 m²
Grundstücksfläche	189,00 m²

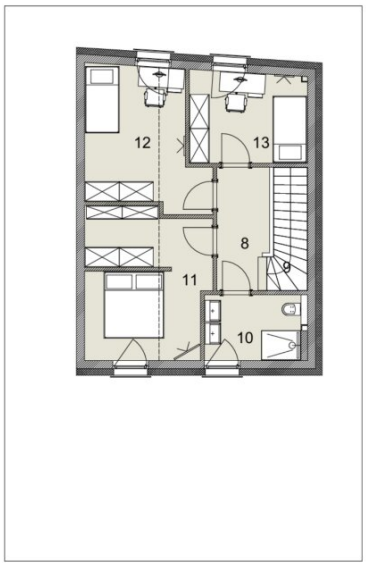
Wohnfläche	112,79 m²

EG	54,60 m²
1 Foyer	5,72 m²
2 WC	2,32 m²
3 Diele	3,73 m²
4 Stiege	1,42 m²
5 Abstellraum	3,28 m²
6 Küche/Esszimmer	21,88 m²
7 Wohnzimmer	16,25 m²

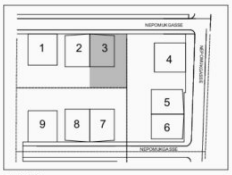
OG	58,19 m²
8 Vorraum	6,09 m²
9 Stiege	4,22 m²
10 Badezimmer	6,05 m²
11 Zimmer	17,13 m²
12 Zimmer	14,56 m²
13 Zimmer	10,14 m²



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



A3 | M=1:100

0 1 2 5

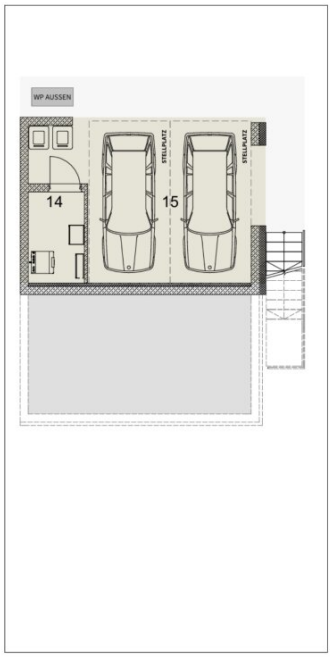
VERKAUFSPLAN

www.vlow.co

Die dargestellte Möblierung ist nicht im Kaufpreis inbegriffen - es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten - sämtliche Maße entsprechen dem Planstand der Einreichplanung. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

VLOW
IMMO

NEPOMUKGASSE 3
2111 TRESDORF



UNTERGESCHOSS

UG	33,66 m²
14 Technikraum	4,92 m²
15 Stellplätze	28,74 m²
Freiflächen	109,07 m²
16 Garten	81,60 m²
17 Terrasse	19,25 m²
18 Zugang	8,22 m²



A3 | M=1:100

0 1 2 5

VERKAUFSPLAN

www.vlow.co

Die dargestellte Möblierung ist nicht im Kaufpreis inbegriffen - es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten - sämtliche Maße entsprechen dem Planstand der Einreichplanung. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.


LEOBENDORFER STRASSE
G1
1006/1
G2
1006/2
NEPOMUKGASSE
NEPOMUKGASSE
1
2
3
4
G3
1006/4
G4
1006/10
5
6
G5
1006/8
9
8
7
NEPOMUKGASSE
NEPOMUKGASSE
G6
1006/5
G7
1006/7
G8
1006/6
NEPOMUKGASSE
Umkehr-
platz
G9
1006/9

Objektbeschreibung

wunderschönes Doppelhaus mit Garten | 5 min. von Korneuburg

schlüsselfertig inkl. Küche | 3 Schlafzimmer | Wärmepumpe | Ziegelmassiv-Bauweise

Das **Video** zu diesem wunderschönen Haus finden Sie hier Video Musterhaus 2111 Tresdorf, Nepomukgasse 3

(falls Sie das Video nicht sehen, bitte den Bildschirm etwas nach unten scrollen!)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Tresdorf, Niederösterreich! Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen.

Hohe Lebensqualität, nachhaltige, energieeffiziente, hochwertige Bauweise und großzügige Freiflächen, sind die Stärken dieses neuen Wohnbauprojektes in Tresdorf, einer Katastralgemeinde von Leobendorf im Bezirk Korneuburg, nur 5 min. von Korneuburg entfernt.

Das Doppel-Haus wurde erst kürzlich fertiggestellt und befindet sich somit in einem schlüsselfertigen Erstbezug.

Der nette Garten und die gemütliche Terrasse laden zum Entspannen und Verweilen ein. Hier können Sie die warmen Sommerabende gemeinsam mit Ihrer Familie und Freunden genießen.

Ein weiteres Highlight dieser Doppelhaushälfte sind die zwei Stellplätze direkt unter dem Erdgeschoss. Sie müssen sich somit keine Gedanken über die Parkplatzsuche machen und haben immer einen sicheren Platz für Ihr Auto. Auch für Fahrräder oder Motorräder gibt es ausreichend Platz.

Darüber hinaus verfügt das Haus über zwei separate WCs, was gerade morgens für Familien mit Kindern ein großer Vorteil ist.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Der geölte Eichen-Parkett sorgt für eine angenehme Wärme und die Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Wohngefühl in jedem Raum. Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort für gemütliche Kochabende mit Freunden und Familie. Die hochwertigen Materialien und modernen Siemens-Geräte machen

das Kochen zu einem Vergnügen.

Die Dusche im Badezimmer bietet Ihnen eine kleine Wellness-Oase und lädt zum Entspannen ein.

Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist die umweltfreundliche Luftwärmepumpe, die für eine effiziente und kostengünstige Beheizung sorgt.

Auch die IT-Verkabelung Cat 6 ist bereits vorhanden und ermöglicht Ihnen eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung.

HAUS, Nepomukgasse 3:

Das Doppelhaus in der Nepomukgasse 3 ist schlüsselfertig fertiggestellt und kann ab sofort besichtigt werden. Derzeit ist dieses Haus als Musterhaus vollständig möbliert, um eine Idee zu haben, wie die schlüsselfertige Ausführung aussehen kann. (Möbel sind nicht im Kaufpreis inkludiert)

Es verfügt über eine Fläche von ca. 146 m2 (EG, OG, UG) und ist belagsfertig ausgeführt.

Das **Erdgeschoss** gliedert sich auf 2 Ebenen und besticht durch eine tolle Raumhöhe. (Splitlevel)

Man betritt das Haus über einen Vorraum, dort befinden sich ein WC und das großzügige Wohnzimmer mit einer Raumhöhe von über 3,5 Metern.

Von hier gelangt man auch auf die Süd-Terrasse und den Garten. (ca. 101 m2 Freifläche)

Über ein paar Stufen erreicht man den Essbereich mit offener Küche und Abstellraum.

Im **ersten Stock** befinden sich ein Vorraum, 3 Schlafzimmer (3,5 m Raumhöhe), Schrankraum (3,5 m Raumhöhe) und ein Badezimmer mit Toilette.

Die Heizung erfolgt energieeffizient und kostengünstig über Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe.

Im **Untergeschoss** befinden sich 2 überdachte Stellplätze, ein Technikraum und Platz für Mülltonnen.

Eine Leerverrohrung zur Nachrüstung einer E-Tankstelle ist bei den Stellplätzen vorgesehen.

Allgemeine Infos

- Architekten-Planung
- freistehendes Einzelhaus in Ziegelmassiv-Bauweise (ca. 146 m2 Fläche EG, OG, UG)
- Süd-Terrasse und Garten
- Wohnfläche: ca. 113 m2 (EG, OG)
- Stellplätze, Technikraum ca. 34 m2 (UG)
- Wohn-Esszimmer auf Splitlevel
- 3 Schlafzimmer
- 1 Bad mit großem Fenster, 2 Toiletten
- Abstellraum
- Wirtschaftsraum
- Ausführung Top 3 schlüsselfertig

- Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)
- Kunststofffenster mit 3 fach Verglasung
- Fliegengitter an allen Fenstern
- elektrisch bedienbare Raffstores an allen Fenstern
- 2 überdachte Stellplätze pro Haus
- Video-Türsprechanlage mit Smartphone Funktion
- Glasfaseranschluss in jedem Technikraum
- Kabel TV in jedem Technikraum
- IT Verkabelung Cat 6
- Steckdose für E Tankstelle bei den Stellplätzen
- Gartenzaun
- Betriebskosten ca. 190 - 220 € pro Monat

- Entgelt für Treuhänder, Notar und Vertragserrichtung gesamt 1,5 % zzgl. USt.
- Barauslagenpauschale für Notar und Treuhänder 900 EUR inkl. USt.

- Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. USt.

Die **schlüsselfertige Ausstattung dieses Hauses** umfasst:

- hochwertige, italienische Fliesen in den Nassräumen (Badkeramik von Laufen, Armaturen von Grohe)
- eine moderne Tischler Küche inkl. Siemens Geräten
- Glas-Geländer (Absturzsicherung) zwischen Küche und Wohnzimmer
- weiße, flächenbündige Innentüren mit Magnetfallenschloss (Kunex)
- Schiebetüre zwischen Wohnzimmer und Vorraum
- geölter Eichenparkett
- Leerverrohrung für Deckenkühlung
- an allen Fenstern befinden sich Fliegengitter und elektrisch bedienbare Raffstores.

EG

- Vorraum
- Duschbad mit WC
- Wohnzimmer (Raumhöhe 3,5 m)

- Ausgang auf die Terrasse und den Garten
- offene Küche
- Esszimmer
- Abstellraum
- Wirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine, Wäschetrockner

OG

- Vorraum
- Duschbad mit Doppelwaschtisch
- WC
- 4 Schlafzimmer (3,5 m Raumhöhe)

UG

- 2 Stellplätze
- Technikraum (Wärmepumpe, E Verteiler, Medienverteiler)
- Platz für Mülltonnen
- Vorbereitung E Tankstelle

Lage

- Autobahn Anschluss A22 und S 1 nur 3 Min. entfernt
- Stadt Korneuburg nur 5 min. entfernt
- Bushaltestelle 600 m
- Bahnhof Leobendorf 4,5 km
- Bahnhof Korneuburg 5,9 km

Nahversorgung

- Billa 2,6 km
- Spar 2,5 km
- Hofer 4,8 km
- G3 Shopping Resort 13,7 km
- Tankstelle 2,4 km
- Bank 2,1 km

Med. Versorgung

- Krankenhaus 5,9 km
- Apotheke 2,4 km
- Allgemeinmediziner 2,3 km
- Zahnarzt 2,3 km
- Kinderarzt 5,4 km
- Tierarzt 850 m

Bildung

- Kindergarten 650 m
- Volksschule 3,0 km
- NMS Harmannsdorf 2,2 km
- AHS 6,3 km
- HAK 5,4 km

Gastronomie

- Pizzeria 600 m
- Heurigen 450 m

- Gasthaus 2,2 km

Freizeit

- Sportplatz 950 m
- Tennis 2,5 km
- Fußball 3,1 km
- Reitstall 3,7 km
- Golfclub 8,3 km
- Freibad und Hallenbad 6,8 km

Kontakt:

Mag. Michaela Schaller

Geschäftsführerin

VLOW Immobilienvermittlungs und -verwaltungs GmbH

Hauptplatz 20 | 2100 Korneuburg

+43 2262 247 60 400

+43 664 195 17 73

office@vlow.co

vlow.co

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.500m
Post <2.000m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap