Einfamilienhaus mit Garten | Erstbezug | 4 Schlafzimmer | 5 min. von Korneuburg



Objektnummer: 161

Eine Immobilie von VLOW Immobilienvermittlungs und -verwaltungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nepomukgasse 4
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2111 Tresdorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,81 m²
Nutzfläche:	170,46 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	174,75 m²
Heizwärmebedarf:	45,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,65
Kaufpreis:	745.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Schaller

VLOW Immobilienvermittlungs und -verwaltungs GmbH
Hauptplatz 20

2100 Korneuburg

T +43 2262 247 60 4

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.













VLOW
IMMO

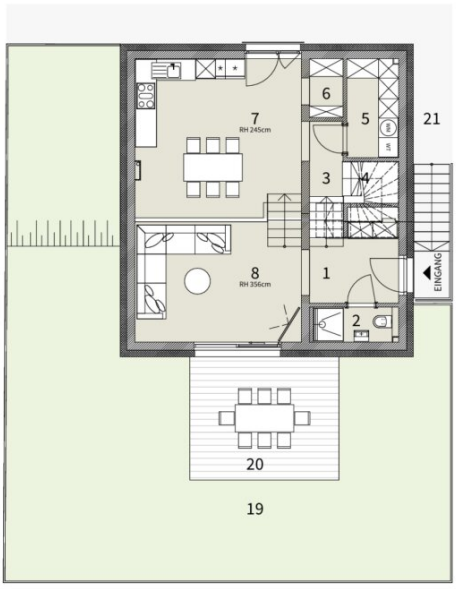
NEPOMUKGASSE 4
2111 TRESDORF

Gesamtflächen EG, OG, UG	170,46 m²
Freiflächen gesamt	174,75 m²
Grundstücksfläche	280,00 m²

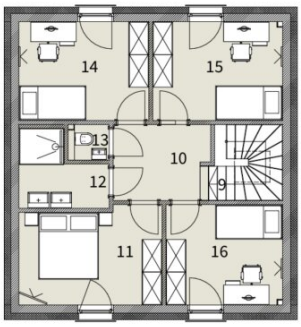
Wohnfläche	131,81 m²

EG	64,48 m²
1 Foyer	6,05 m²
2 Badezimmer	2,62 m²
3 Diele	4,78 m²
4 Stiege	1,47 m²
5 Wirtschaftsraum	4,88 m²
6 Abstellraum	1,86 m²
7 Küche/Esszimmer	24,54 m²
8 Wohnzimmer	18,28 m²

OG	67,33 m²
9 Stiege	5,16 m²
10 Vorraum	7,01 m²
11 Zimmer	13,02 m²
12 Badezimmer	5,36 m²
13 WC	1,18 m²
14 Zimmer	12,24 m²
15 Zimmer	12,21 m²
16 Zimmer	11,15 m²



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



A3 | M=1:100

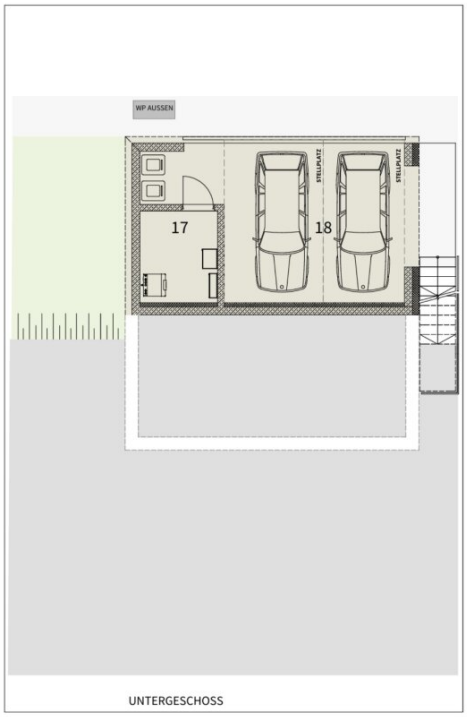
0 1 2 5

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



UNTERGESCHOSS

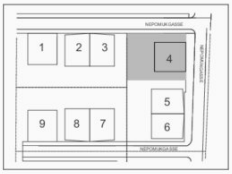
0 1 2 5

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.

NEPOMUKGASSE 4
2111 TRESDORF

UG	38,65 m²
17 Technikraum	7,03 m²
18 Stellplätze	31,62 m²

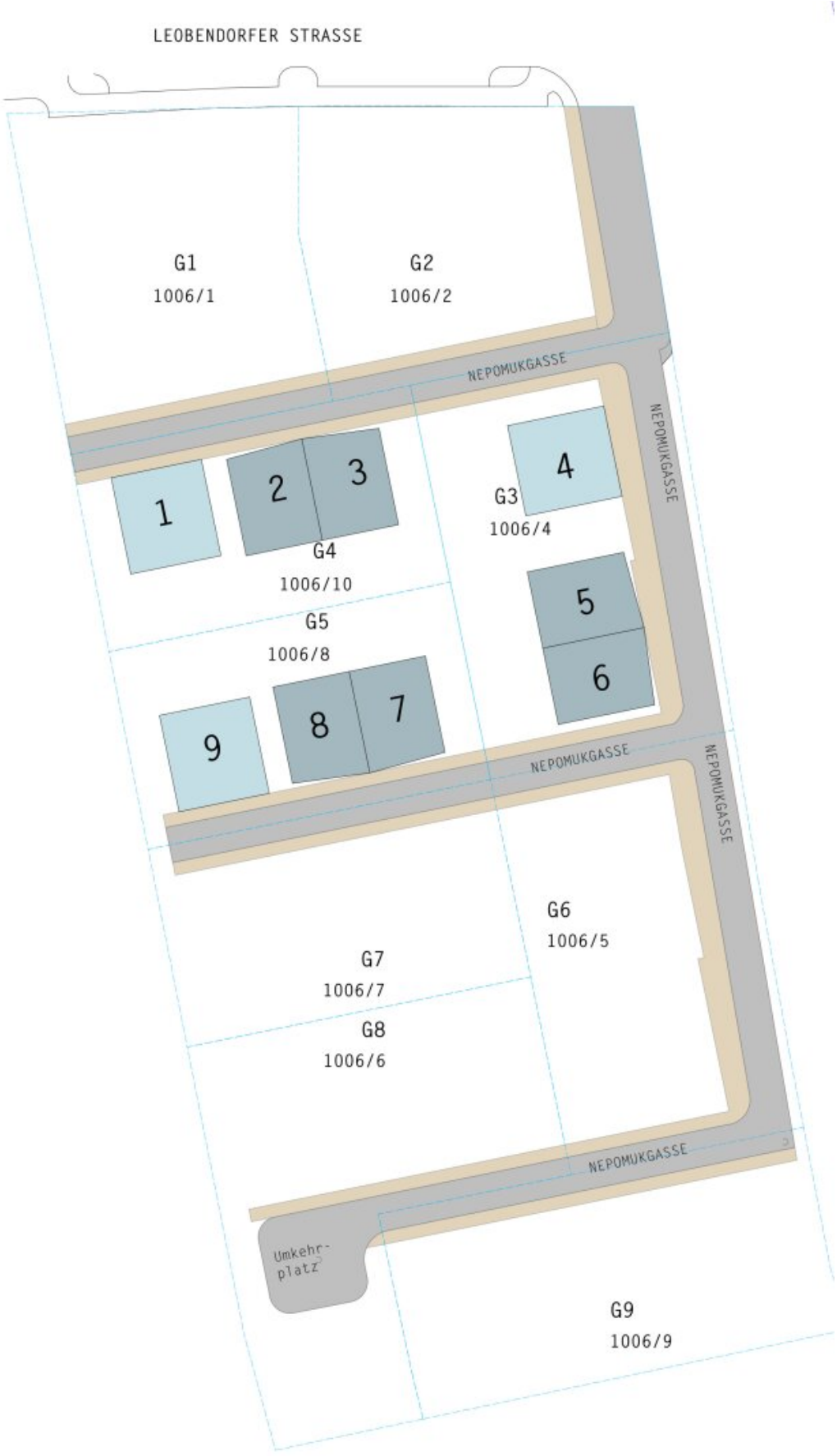
Freiflächen	174,75 m²
19 Garten	148,05 m²
20 Terrasse	18,25 m²
21 Zugang	8,49 m²



A3 | M=1:100

VERKAUFSPLAN

www.vlow.co


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

Einzelhaus mit Garten | Erstbezug | 4 Schlafzimmer | 5 min. von Korneuburg

| Wärmepumpe | Ziegelmassiv-Bauweise

Hohe Lebensqualität und nachhaltige, energieeffiziente Bauweise sind die Stärken dieses Einfamilienhauses in Tresdorf, einer Katastralgemeinde von Leobendorf im Bezirk Korneuburg.

HAUS, Nepomukgasse 4:

Dieses Haus verfügt über eine Fläche von ca. 170 m2 (EG, OG, UG) und ist belagsfertig ausgeführt.

Das **Erdgeschoss** gliedert sich auf 2 Ebenen. (Splitlevel)

Man betritt das Haus über einen Vorraum, linker Hand befindet sich ein Duschbad mit WC und das großzügige Wohnzimmer mit einer Raumhöhe von über 3,5 Metern und Blick in den Garten.

Von hier gelangt man auf die Süd-West-Terrasse und den Garten. (ca. 193 m2 Freifläche)

Über ein paar Stufen erreicht man den Essbereich mit offener Küche, Wirtschaftsraum (Waschmaschinenanschluss) und Abstellraum.

Im **ersten Stock** befinden sich ein Vorraum, 4 Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine Toilette.

Das **Untergeschoss** gliedert sich in 2 überdachte Stellplätze, einen Technikraum (Wärmepumpe, E Verteiler, Medienverteiler) und Platz für Mülltonnen.

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

Die Heizung erfolgt energieeffizient und kostengünstig über Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe.

Allgemeine Infos

- Architekten-Planung
- freistehendes Einzelhaus in Ziegelmassiv-Bauweise (ca. 170 m2 Fläche EG, OG, UG)
- Süd-Terrasse und Garten
- Wohnfläche: ca. 132 m2 (EG, OG)
- Stellplätze, Technikraum ca. 39 m2 (UG)
- Wohn-Esszimmer auf Splitlevel
- 4 Schlafzimmer
- 2 Bäder, 2 Toiletten
- Abstellraum
- Wirtschaftsraum
- Ausführung belagsfertig (oder gegen Aufpreis 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.

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 <1.825m
Apotheke <2.200m
Krankenhaus <4.375m
Klinik <8.375m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <9.875m

Nahversorgung
Supermarkt <1.825m
Bäckerei <1.825m
Einkaufszentrum <9.250m

Sonstige
Bank <1.850m
Geldautomat <2.175m
Post <1.625m
Polizei <4.950m

Verkehr
Bus <225m
Autobahnanschluss <1.975m
Bahnhof <2.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap