

Modernes Doppelhaus mit Deckenkühlung in romantischer Lage!



EG Wohnküche (1)

Objektnummer: 202/08211

Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3131 Walpersdorf
Baujahr:	2020/21
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,99 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	187,50 €
USt.:	18,75 €
Sonstige Kosten:	8,34 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner

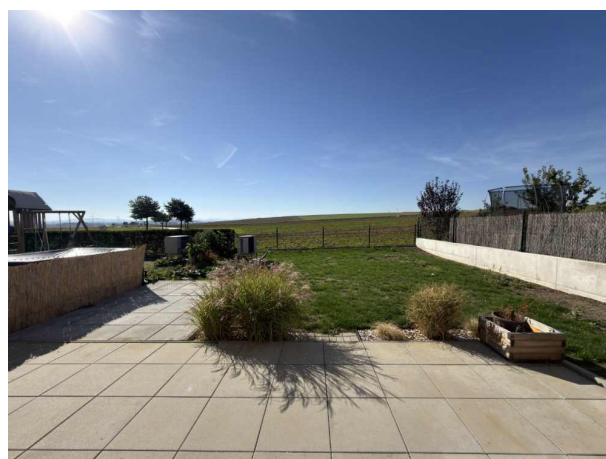


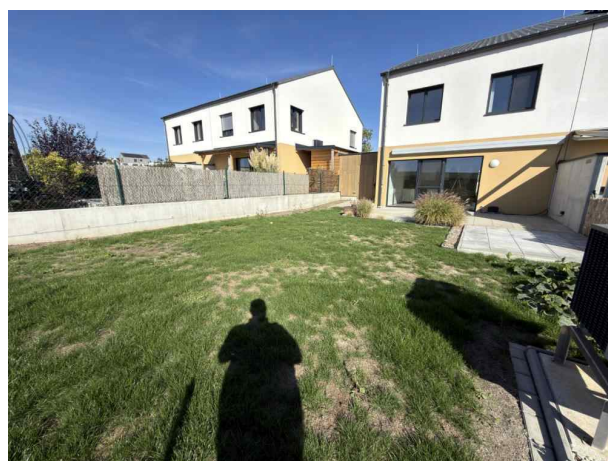
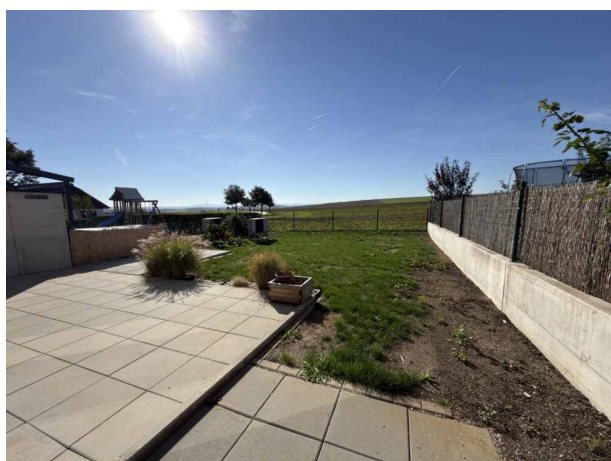
René HOMMEN

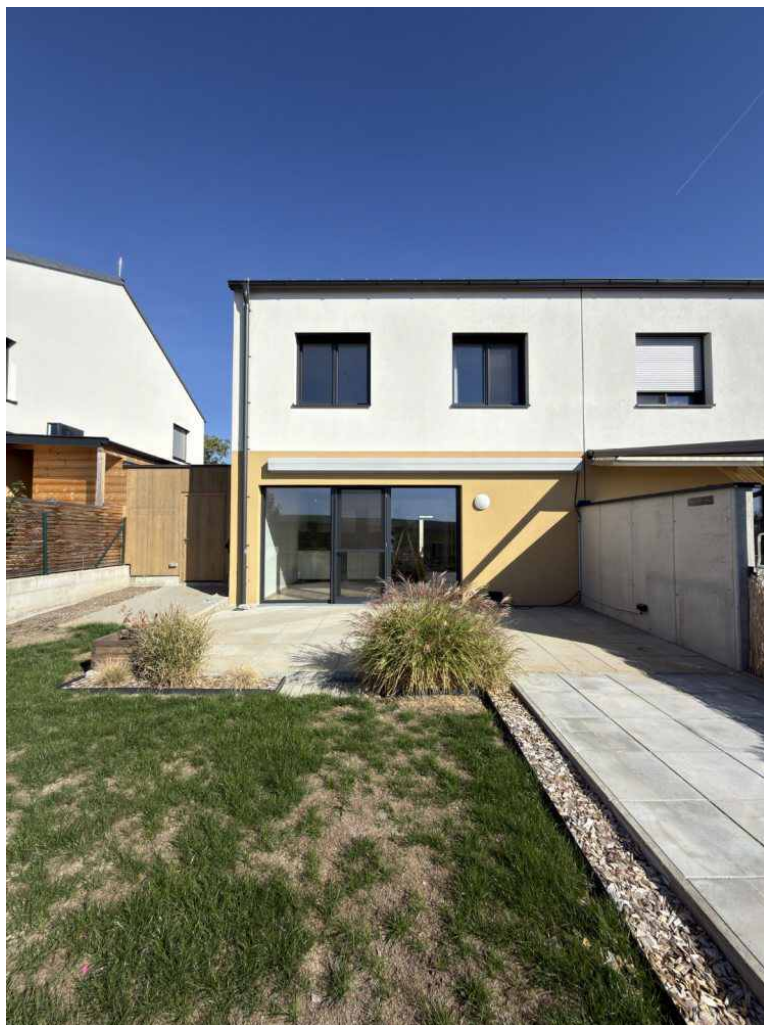
Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

T +43 (0) 2742 35243889











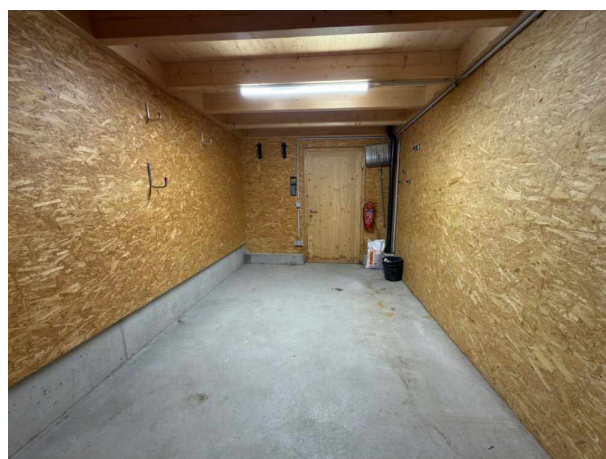
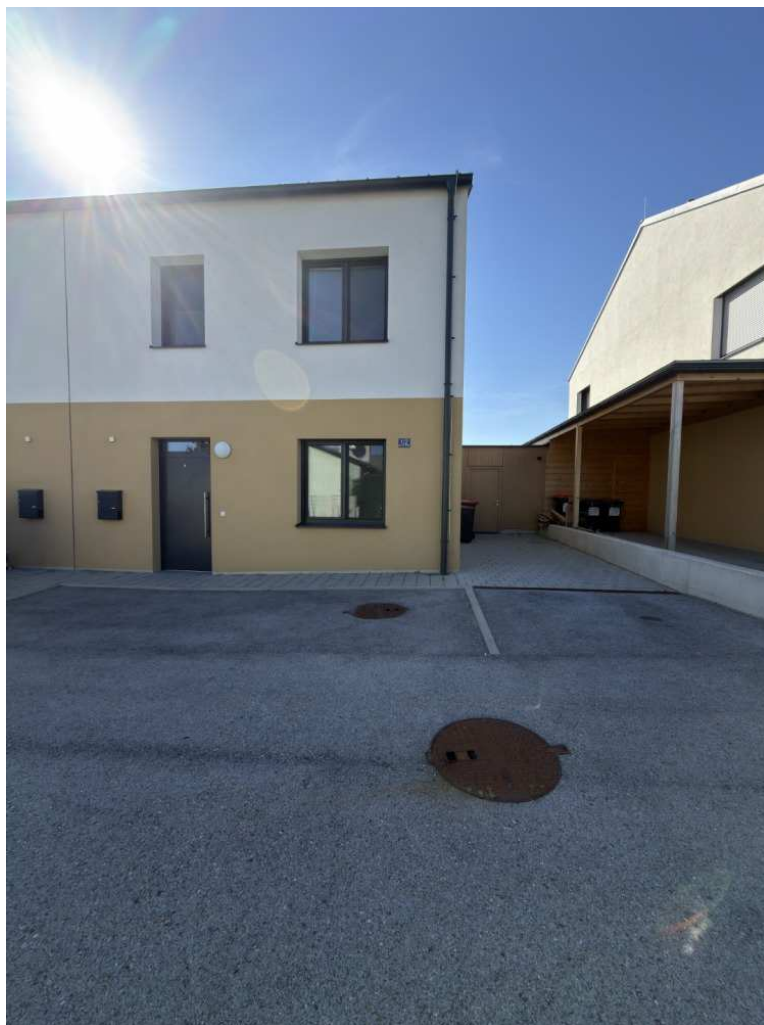


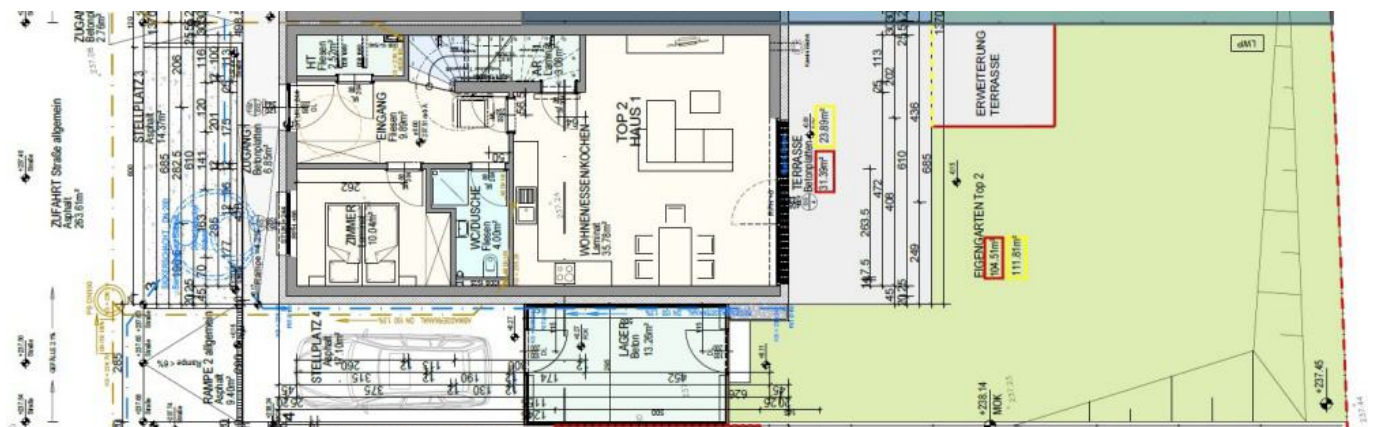


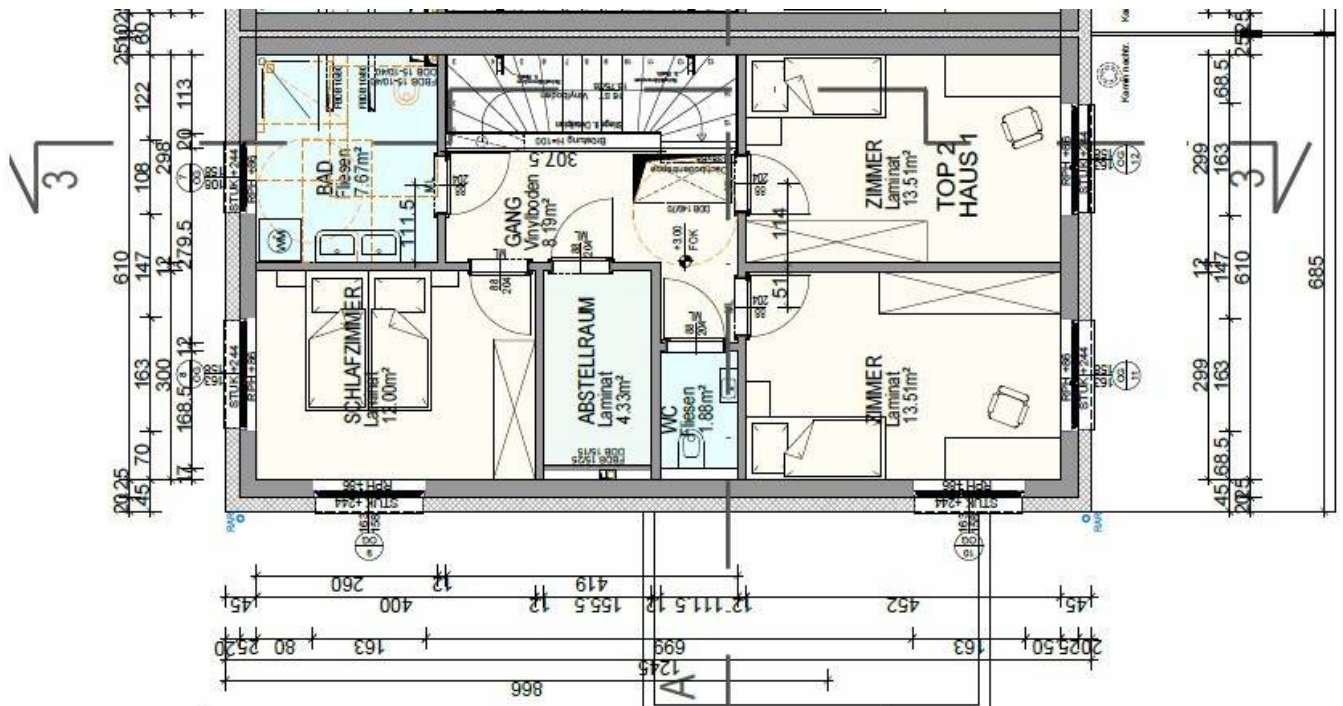














Objektbeschreibung

In Walpersdorf, ca. 3 km nördlich von Herzogenburg, wurden im Jahr 2020/21 vier großzügige Doppelhaushälften mit jeweils ca. 125 m² Wohnfläche und zugehörigen Privatgärten als ideales Zuhause für Familien neu errichtet. Die Häuser sind in Niedrigenergie-Haus-Standard in massiver Ziegelbauweise hergestellt. Je Haus stehen zwei PKW-Abstellplätze zur Verfügung und zusätzlich sind sechs Besucherparkplätze vorhanden.

Ob für den modernen Stadtmenschen, die umweltbewusste Familie oder Best Ager - durchdachte Raumlösungen gewährleisten lebenswerten Wohngenuss in allen Lebenslagen!

Gebäude:

Die Wohn-Nutzfläche von ca. 125 m² verteilt sich wie folgt auf 2 Geschoße:

Im Erdgeschoß befinden sich ein großzügiger Wohn-, Koch und Essbereich mit direktem Ausgang auf die Terrasse und in den Garten.

Die Häuser heben sich von anderen Projekten durch ein zusätzliches Zimmer sowie ein Duschbad mit WC im Erdgeschoß ab. Mit dieser durchdachten Raumlösung gewinnt man einen flexibel nutzbaren Zusatzraum im Erdgeschoß (Büro, Gästezimmer, Hobbyraum, etc.) bzw. ist im Falle von (temporären) Mobilitätseinschränkungen eine barrierefreie Nutzung möglich, sodass höchste Flexibilität für alle Lebenssituationen gegeben ist. Weiters sind neben der Küche ein Abstellraum unter der Stiege und neben dem Hauseingang der Haustechnikraum vorhanden.

Die optimale Raumausnutzung des Erdgeschosses wird im Obergeschoß konsequent weitergeführt, wo sich drei Zimmer, ein großzügiges und belichtetes Badezimmer mit Platz für Wanne, Doppelwaschbecken, Waschmaschinenanschluss, separates WC sowie ein Abstellraum (oder Schrankraum) befinden.

Ausstattung:

Hochwertige und moderne Ausstattung mit energieeffizienter Wärmepumpe für Fußbodenheizung und Warmwasser, Bauteilaktivierung zur Kühlung sowie langlebigen Kunststoff-Alufenstern mit 3-fach-Isolierverglasung. Elektrisch bedienbare Rollläden an den Ost-, Süd- und Westseiten sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Zwei Kfz-Abstellplätze sowie ein praktisches Nebengebäude im Garten sind ebenfalls inkludiert.

Kaufpreis:

Der unverbindliche bestands- und lastenfreie Kaufpreis beträgt EUR 395.000,-

Nebenkosten:

Beim Immobilienerwerb fallen insgesamt ca. 10 % Nebenkosten an:

Grunderwerbsteuer 3,5 %, Grundbucheintragungsgebühr 1,1 %, Rechtsanwalt oder Notar für Kaufvertragserrichtung, treuhändische Abwicklung, grundbücherliche Durchführung des

Kaufvertrages sowie Beglaubigungskosten, Maklerprovision.

Monatliche Kosten:

Die monatlichen Kosten in Höhe von EUR 214,59 beinhalten neben den Betriebskosten, die Rücklage und die gesetzliche Umsatzsteuer. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

Instandhaltungsrücklage:

Die Instandhaltungsrücklage für die gesamte Liegenschaft weist per Juni 2026 laut Angaben der zuständigen Hausverwaltung ein Guthaben von EUR 5.200,00 auf.

Hinweis:

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein Wohnungseigentumsobjekt.

Energieausweis:

Ausstellungsdatum 20.02.2020

Heizwärmebedarf (HWB): 29,00 kWh/m²a Energieklasse B

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 0,61 Energieklasse A+

Wirtschaftliches Naheverhältnis:

Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen).

Verfügbarkeit:

Das Objekt steht nach Kaufvertragsunterfertigung zur Verfügung.

Besichtigung:

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich.

Objektnummer: 8211

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung.

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine

gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.



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.