

**Provisionsfrei! Ihr Traumhaus direkt vom regionalen
Bauträger**



Objektnummer: 2406/46

Eine Immobilie von Tolaj GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2111 Harmannsdorf
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	344.950,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Wagner

Tolaj GmbH
Josef-Jessernigg-Straße 9
2000 Stockerau

T +43 676 9548288

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



2111 OBERGÄNSERNDORF / HASENEGGSTRASSE

LAGEPLAN



ÜBERSICHT



„Wir bauen Ihre Zukunft – Ein Haus, das zu Ihnen passt.“

Haus 2 / 100m²



Überbündliche Plastische, Änderungen während die Discontinuitäten, infolge höherer Ordnung, hassestischen und unvollständigen Melanin reduktionen. Zwei Plus als viel in die Gestaltung von Lebensformen vornehmlich. Naturwissenschaften der Wissenschaft und der Klasse der biologischen Organismen und der biologischen, Biologie- und der biologischen Ausbreitung und der biologischen Anpassungen.

Haus 2 / 100m²



(Hörerbinderische Pläzette, Aktionen während der Boxenabteilung infolge Substitutionslagen, Hausbesuchskoten auf kausstrischen Verleumdungen widerstanden. Dieser Plan ist nicht für die Rufeile von der Staatsanwaltschaft vernetzte, Netzwasser ertunlichlich die Bainsong und Replastrung an (Indistinktion) ergangen und artill wird notgültigen, Babell- und Wierdeslege, Nation- und Sarbitts, und sarbitts selbsttätig auf jähiger Aggriellourntische.

Objektbeschreibung

Wir errichten

**Einfamilien- Doppelhäuser mit ca. 100m² - 140 m² in
Ziegel-Massivbauweise**

**in belagsfertiger Ausführung mit Grundstücksanteilen von ca. 280 – 500
m² im Baurechtseigentum.**

AKTION BIS 31.12.2026

schlüsselfertige Ausführung nur

€ 19.980,- Aufpreis

Das Projekt befindet sich in einer wunderbaren Ruhelage umgeben von gepflegten Häusern und viel Grün.

Die Gärten sind alle perfekt südlich ausgerichtet.

Nicht nur die tolle Ruhelage, sondern auch die Sonne die Sie bis zum Abend auf der Terrasse begleitet werden Sie begeistern

Vorteile Baurechtseigentum:

- volles Weitergaberecht (**verkaufbar, vererbbar, verschenkbar**)
- Grundbuchabsicherung
- Treuhandabwicklung
- leichtere Finanzierbarkeit

- Sicherheit für 99 Jahre

Baurechtseigentum € 217,-/monatlich (Beispiel bei 294 m² Grundanteil)

Das Haus

Der Erstbezug garantiert Ihnen ein neuwertiges und hochwertig ausgestattetes Zuhause. Genießen Sie die angenehme Fußbodenheizung und die effiziente Zentralheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Das Badezimmer überzeugt mit einem Fenster, das für viel Tageslicht und Frischluftzufuhr sorgt – ein echtes Plus für Ihr Wohlbefinden.

Die durchdachte Raumaufteilung lässt sich flexibel an Ihre Bedürfnisse anpassen, sodass Sie Ihre Wohnräume individuell gestalten können. Zwei separate WCs bieten zusätzlichen Komfort für Ihre Familie und Gäste. Der großzügige Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während Sie den wunderschönen Grünblick genießen – eine Oase der Ruhe.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze direkt am Haus zur Verfügung, sodass Sie stets bequem parken können. Zusätzlich sorgt die moderne Luftwärmepumpe für eine nachhaltige und kosteneffiziente Energieversorgung.

Im **ERDGESCHOSS** befinden sich:

- großzügige Küche
- offen gestalteter Wohn-/Essbereich
- Hauswirtschaftsraum
- Abstellraum und
- Gäste-WC

Im **OBERGESCHOSS** befinden sich:

- ein Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum
- zwei weitere gleich große, helle Zimmer
- ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Unser massives Einfamilienhaus verwirklicht Paaren und Familien den Traum vom urbanen Lebensstil zu leistbaren Konditionen.

Das clevere Konzept garantiert die Balance zwischen Wohnkomfort und optimalem Preis-Leistungsverhältnis.

Zusammenfassung der Inklusivleistungen (lt. Leistungsbeschreibung):

- Zu- und Ableitungen wie Kanal, Wasser und Strom samt Stromzählerkästen, Putzschächte, Wasserzählerschacht
- Dachentwässerung samt Sickerschacht und Überlauf in den Regenwasserkanal
- Aushub, Bodengutachten
- Befestigung der Zuwege und Autoabstellplätze (belagsfertig)
- Einreichplanung und Geometerkosten inkl. Gebühren

Nicht im Preis inkludiert sind:

- Kaufnebenkosten ca. € 28.550,-
- Aufschlüsselung ca. € 12.300,-
- Anschlussgebühren ca. € 9.000,-
- Fertigstellung von Böden, Innentüren, Sanitärausstattung und Malerarbeiten, sofern diese nicht in der endgültigen Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthalten sind

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein neues Kapitel in Ihrem Leben aufzuschlagen und sich in dieser attraktiven Immobilie in Korneuburg niederzulassen. Der Kaufpreis von 344.950,00 Euro macht dieses Angebot besonders interessant für Familien, Paare und alle, die Wert auf Qualität und Lebensqualität legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieses Hauses. Ihr Traumhaus wartet schon auf Sie!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://tolaj.service.immo/registrieren/de) - <https://tolaj.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.500m
Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap