Erstbezug-Doppelhaushälfte - Qualität zu einem fairen Preis und guter Infrastruktur I Niedrigenergiehaus I Ca. in 50 Min. öffentlich nach Wien



Objektnummer: 6179

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2265 Drösing
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,95 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	118,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,69
Kaufpreis:	318.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien






SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Bennet Varughese
+43 664 3837 374
b.varughese@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN


mögliches
Schlüsselfertigpaket
WOLKE7
IMMOBILIEN




























VIESMANN





Objektbeschreibung

Diese **Erstbezug-Doppelhaushälfte in Drösing** verbindet **rund 109,95 m² Wohnfläche** mit **vier Zimmern**, einer **durchdachten Aufteilung** und einem **großzügigen Wohngefühl**. Ideal für alle, die **Qualität zu einem fairen Preis** suchen und dabei auf eine **gute Infrastruktur im Alltag** Wert legen.

Hinter dem Neubauprojekt steht ein **Baumeisterbetrieb, der seit mehreren Generationen besteht** und mit Leidenschaft baut. Ihr Anspruch ist es, in jeder Preisklasse die **bestmögliche Qualität mit hohen Standards** umzusetzen. Diese Sorgfalt beginnt bereits bei der Planung: Die gelungene Raumaufteilung holt viel aus der vorhandenen Fläche heraus und schafft ein Zuhause, das sich im Alltag ebenso praktisch wie angenehm bewohnen lässt.

Ein besonderes Highlight sind die außergewöhnlich **hohen Decken im Obergeschoss**. Der **eigene Garten** erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet Platz für entspannte Stunden, gemeinsame Mahlzeiten oder spielende Kinder.

Eine **Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion**, **Fußbodenheizung in allen Räumen** und **zwei Autostellplätze** runden das Angebot ab.

Key Facts:

- **Neubauprojekt – Erstbezug**
    - **Doppelhaushälfte**
- **Ca. 109,95 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer**
- **Aufteilung**
    - **EG: Vorzimmer + Bad inklusive WC + Technikraum + Abstellraum + Wohnzimmer/Wohnküche**
    - **OG: Flur + 3 Schlafzimmer + begehbarer Kleiderschrank in einem Schlafzimmer + Bad inklusive WC**
- **Durchdachter Grundriss, effiziente Raumaufteilung**
- **Außergewöhnlich hohe Decken im Obergeschoss – bis zu 5,5 m**

- **Eigengarten und Außenterrasse**

Ausstattung:

- **Belagsfertig**
- **Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion**
- **Fußbodenheizung in allen Räumen**
- **Estrich**
- **2 Autostellplätze**
- **Begrünter Garten**
- **Mehrfachverglaste Fenster**
- **Elektrische Rollläden**
- **Vorbereitungen/Anschlüsse**

Lage:

Bequem zu Fuß erreichbar:

- **Nah&Frisch:** ca. 8 Gehminuten
- **Kindergarten Drösing:** ca. 10 Gehminuten
- **Pizzeria:** ca. 11 Gehminuten
- **Volksschule:** ca. 12 Gehminuten
- **Raiffeisenbank:** ca. 12 Gehminuten
- **Bahnhof Drösing:** ca. 15 Gehminuten

Weitere Angebote in der Umgebung:

- **Adeg, Eurostar und Penny:** ca. 9 Autominuten
- **Apotheken:** innerhalb von ca. 10 Autominuten
- **Verschiedene Gasthäuser:** ca. 10 Autominuten
- **Schloss Jedenspeigen:** ca. 9 Autominuten

Kaufpreis: EUR 318.000,– (belagsfertig)

Schlüssellieferiger Zustand direkt beim Baumeister möglich: EUR 51.000,–

Provision bei Kauf: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Im gleichen Projekt sind noch folgende Objekte mit vergleichbarer Ausstattung und Aufteilung verfügbar:

Top 1:

- derzeitiges Inserat, Haus noch verfügbar

Top 2:

- 109,62 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- ähnliche Aufteilung
- belagsfertig
- 137 m² Garten

- 2 Stellplätze
- Preis belagsfertig: EUR 348.000
- Schlüsselfertig-Aufpreis: EUR 51.000,–

Top 3:

- **bereits verkauft**

Top 4:

- 109,65 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- ähnliche Aufteilung
- belagsfertig + bereits gespachtelt und ausgemalt
- 137 m² Garten
- 2 Stellplätze
- Preis belagsfertig: EUR 358.000
- Schlüsselfertig-Aufpreis: EUR 39.000,–

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

? Mobil.: +43 664 3837 374

? E-Mail: b.varughese@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten

Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder kennen jemanden? Melden Sie sich bei mir und kassieren Sie für Ihren Tipp bis zu 2500 Euro.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.000m
Apotheke <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <4.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <8.000m
Post <8.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap