NEUWERTIGES EINFAMILIENHAUS; mit 4 Zimmer, Fußbodenheizung, Süd-Terrasse und Garten, 2 KFZ-Stellplätze - Schnellbahnähe!



Vorderansicht

Objektnummer: 7984/378

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Kapellerfeld
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,00 m²
Nutzfläche:	192,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	120,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,44
Kaufpreis:	639.998,00 €
Provisionsangabe:	

23.039,93 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Fath

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Hübnersiedlung 4



Maximilian Mayrhofer

IMMOBILIEN

VERMITTLUNG
FINANZIERUNG
BEWERTUNG

www.maximilian-mayrhofer.at +43 664 51 55 985 info@maximilian-mayrhofer.at




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet






KI-bearbeitet

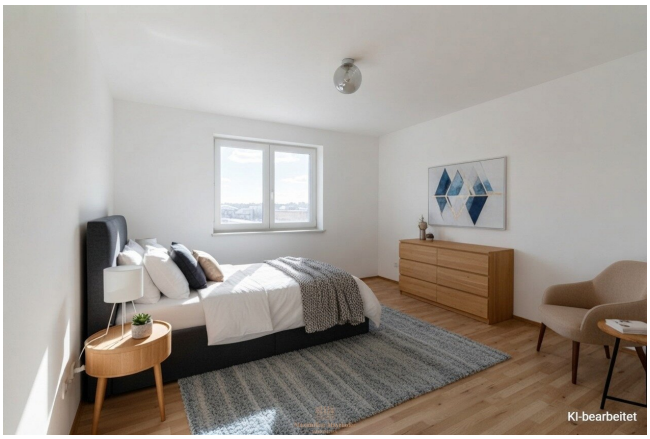



KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet



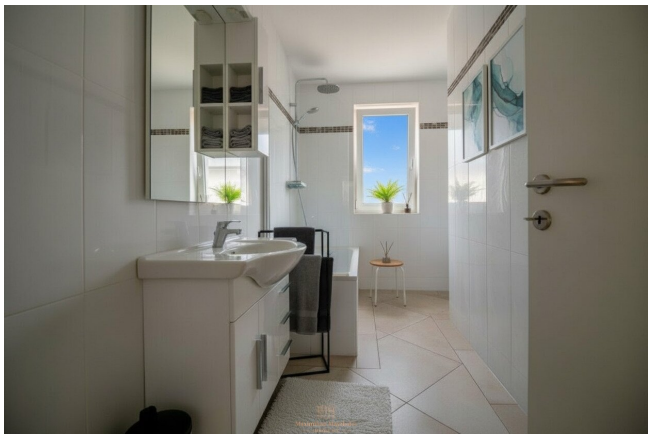

KI-bearbeitet




KI-bearbeitet

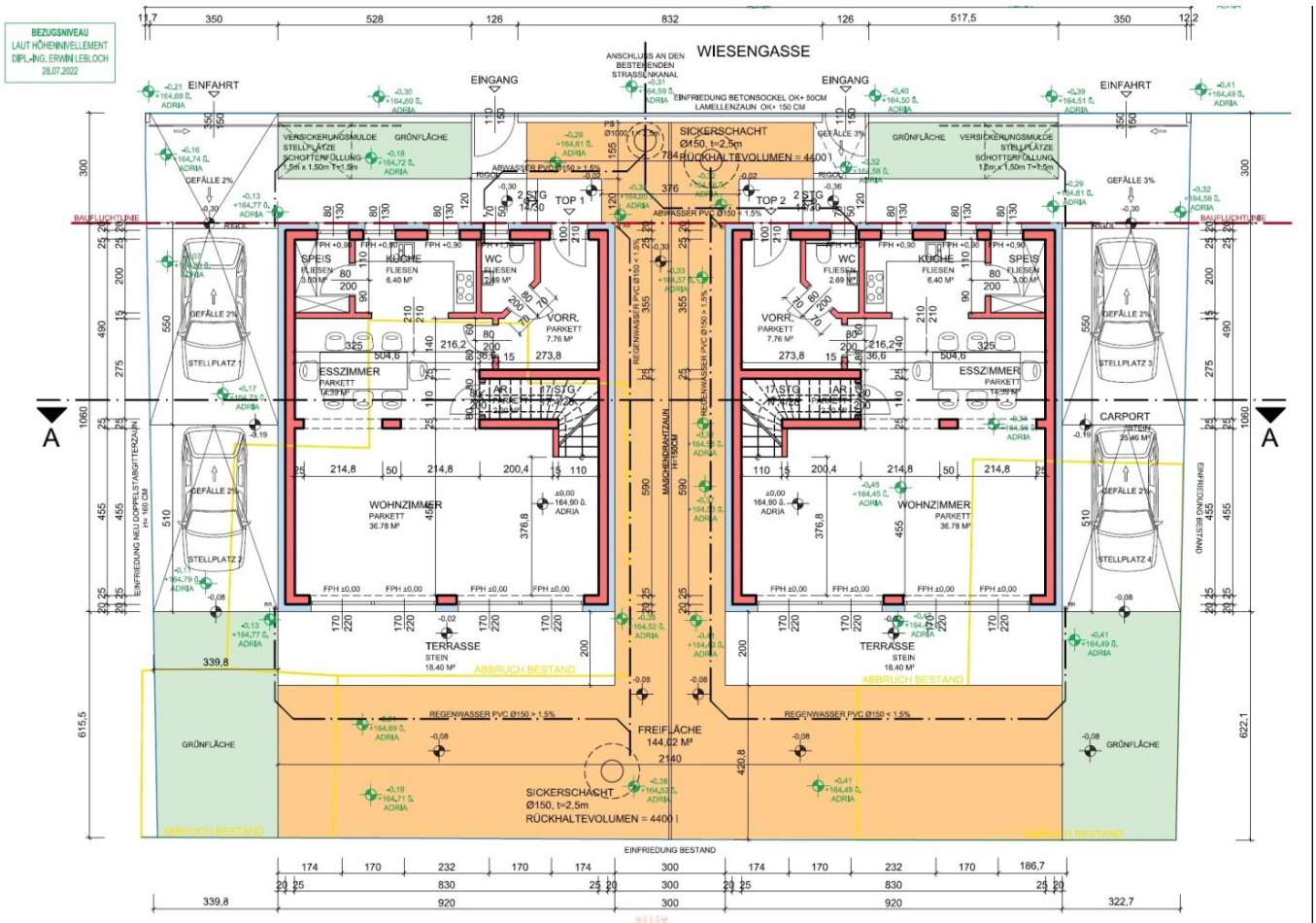






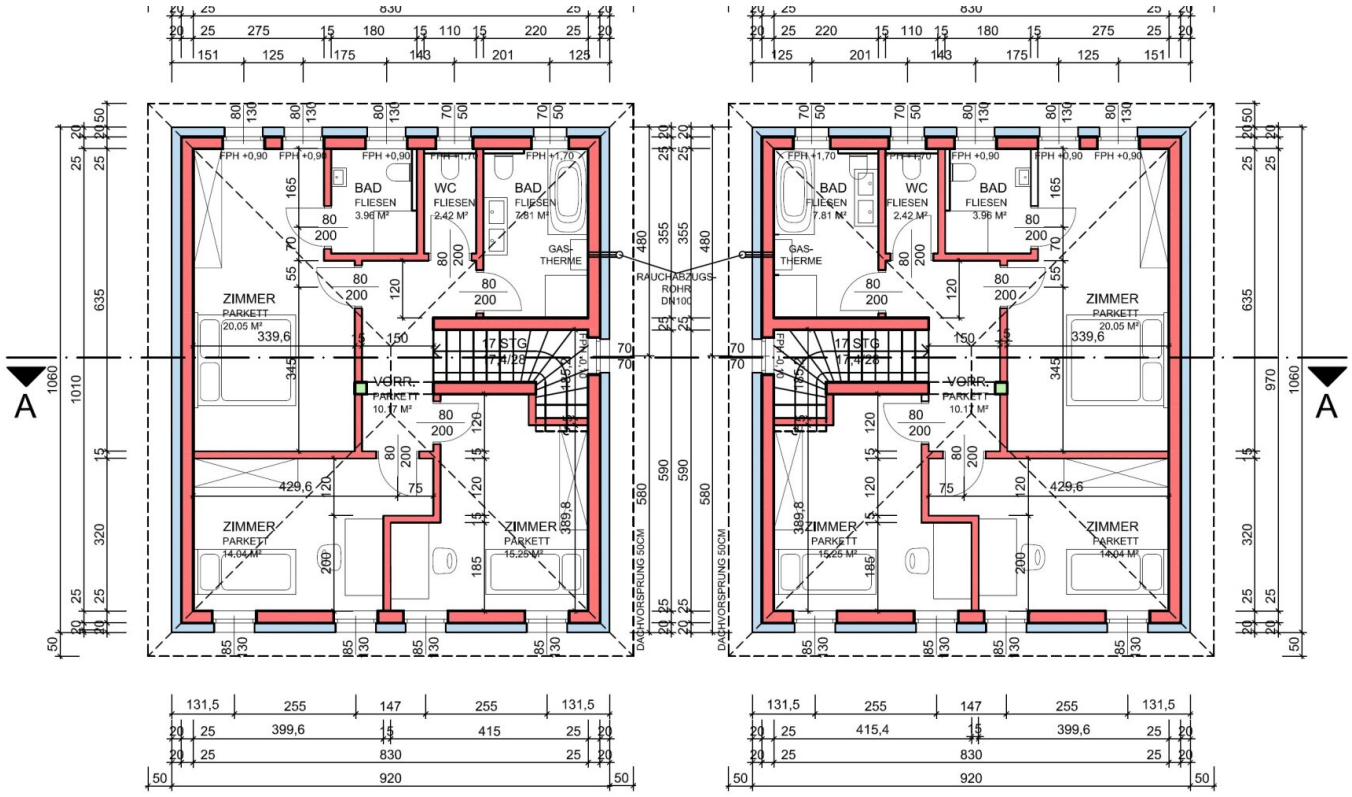



Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN



ERDGESCHOSS M 1:100

Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN



OBERGESCHOSS M 1:100

Maximilian Mayrhofer
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zum Haus

Das **Einfamilienhaus** liegt in **Kapellerfeld**, eine **Katastralgemeinde** von

Gerasdorf und ist **optimal** nach **Süden** ausgerichtet. Der **Eigengrund** ist **ca. 279,00 m²**. Die Nutzfläche des Hauses beträgt ca. **201,00 m²**. Zum **Haus** gehören **zwei KFZ-Stellplätze** mit ca. **25,00 m².**

Das Haus wird **"belagsfertig"** übergeben. Die **Installationen**, wie z.B.: **Strom**, **Wasser**, **Kanal**, **Heizung**, etc. sind fertiggestellt.

Die Fenster (**Niedrigenergieschallschutzfenster, 3-fach verglast**), die **Terrassentüre** und die **Eingangstüre** sind aus PVC und **einbruchshemmend** ausgeführt. Das **Erdgeschoss** ist **offen gestaltet** - offener Küchen-, Ess- und Wohnbereich. **Drei** weitere **Zimmer** befinden sich im Obergeschoss, wo sich auch ein **Badezimmer mit Fenster** und ein **extra WC,** ebenfalls mit **Fenster** befinden. Das **„Master-Schlafzimmer“** hat ein eigenes **Badezimme**r.

Die **Nassräume** werden teilweise mit, **Badewanne**, **Dusche**, **Waschbecken** und **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet. Am **Boden** und an den **Wänden** werden **Steinplatten** verlegt. Die **Bodenbeläge** im **Wohnbereich** und in den **Zimmern** sind noch zu verlegen. Die **Innentüren** und **Türstöcke** sind ebenfalls noch einzubauen.

Für die Energieversorgung sorgt ein **Gas-Brennwertgerät**, welches für die **Fußbodenheizung** und die **Warmwasserzubereitung** zuständig ist. Ein ca. **300 Liter Warmwasserspeicher** ist vorhanden. Am **Dach** ist eine **Photovoltaikanlage** (mit bis zu **10 kWp) installiert.**

Die **Terrasse** und der **Garten** sind vom **Wohnraum** aus begehbar. Die **Terrasse** hat eine Größe von ca. **18,00 m²**. Die **Gartengröße** beträgt **ca. 100,00 m²**.

Durch die **Lage** und die **Bauweise** (25 cm Hohlblock-Ziegel und 20 cm Dämmung) sind die **Energiekosten gering**.

Aufschließungs- und Anschlusskosten

Die **Aufschließungskosten** von ca. EUR 20.000,00 sind im Kaufpreis inbegriffen. Die **Anschlusskosten** sind noch an die **Energielieferanten** zu bezahlen und von der **Gemeinde** wird eine **Kanaleinmündungsabgabe** (Ergänzungsabgabe) verrechnet.

Anschlüsse

Folgende Anschlüsse sind gegeben: **Kanal, Wasser, Strom, Gas, SAT-Kabeln** wurden in jedem Zimmer verlegt, Telefon und Internet sind möglich.

Lage

Kapellerfeld ist eine Katastralgemeinde der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien, hat ca. 10.862 EinwohnerInnen und ist ca. 35,2 Quadratkilometer groß. Kapellerfeld bei Wien liegt in Niederösterreich direkt an der nördlichen Wiener Stadtgrenze und im Bezirk Korneuburg.

In Kapellerfeld selber gibt es einen Kindergarten, eine Volksschule, ein Wirtshaus, ein Kulturzentrum mit Bücherei, einen Freizeitklub, einen Hortverein, eine Jagdgesellschaft, einen Kultur- Sport und Verschönerungsverein, einen Reitstall, den SC Seyring, einen Stemmclub und einen Tennisclub sowie eine Freiwillige Feuerwehr.

Zum Einkaufen fährt man nach Gerasdorf (Hofer, Billa, Spar, Ströck, Apotheke, etc.) oder nach Wolkersdorf, bzw. ins fünftgrößte Einkaufszentrum – das G3 an der Brünnerstraße oder bleibt im Ort beim neu errichteten Lebensmittel-Supermarkt **Nah & Frisch, auch sonntags geöffnet**!

Geschichtliches

1805/54 wurde die Katastralgemeinde Gerasdorf mit Kapellerfeld als freie Ortsgemeinde konstituiert. 1938, nach dem Anschluss Österreichs an das Deutsche Reich, wurde Gerasdorf in die Stadt Wien eingegliedert. Mit dem Gebietsänderungsgesetz vom 1. September 1954 und der damit verbundenen Rückgliederung der Wiener Randgemeinden in das Bundesland Niederösterreich erlangte die Gemeinde wieder ihre Selbstständigkeit. Mit Wirkung vom 1. Jänner 1972 wurde die Gemeinde Seyring mit Gerasdorf vereinigt.

Die heutige Stadtgemeinde Gerasdorf besteht aus den Stadtteilen Gerasdorf, Seyring und den Siedlungen Kapellerfeld, Oberlisse und Föhrenhain.

Der administrativen Einteilung nach gehört Gerasdorf zum Gerichtsbezirk Klosterneuburg und zum Verwaltungsbezirk Korneuburg.

Bis 1848 war für den Ort Gerasdorf die zuständige Grund- und Landgerichtsobrigkeit die Herrschaft Süßenbrunn.

Der Standort bietet eine gute Nahversorgung und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten.

Das Haus selbst ist nur 2 Gehminuten von der Schnellbahnstation Kapellerfeld entfernt und die öffentliche Verkehrsanbindung damit optimal.

Verkehrsanbindung

Mit der S2 (Schnellbahn) gelangen Sie z.B.: nach Wien, Wolkersdorf, Mistelbach oder Laa an der Thaya. Die **Schnellbahnstation ist in ca. 2 Gehminuten erreichbar** und benötigt bis Wien ca. 7 Minuten.

Mit dem Auto benötigt man ca. 4 Minuten bis zur Wiener Stadtgrenze (ca. 3,0 km). Auf der neuen Autobahnanschlussstelle S1 ist man in ca. 2 Minuten.

Übergabe

Die Übergabe erfolgt nach Rücksprache mit dem Eigentümer**.**

Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!

Rechtliche Info

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereihmtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der

Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detailierte Informationsseite eingerichtet: http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/

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.

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap