

## **Neubau-Haus mit Westgarten in Vösendorf**



**Objektnummer: 210**

**Eine Immobilie von Ildiko Pari**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Hauptstrasse                     |
| Art:                          | Haus - Doppelhaushälfte          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2331 Vösendorf                   |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 141,49 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 199,80 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 6                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 3                                |
| Balkone:                      | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Garten:                       | 33,65 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 47,83 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78                           |
| Kaufpreis:                    | 549.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 120,00 €                         |
| USt.:                         | 12,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

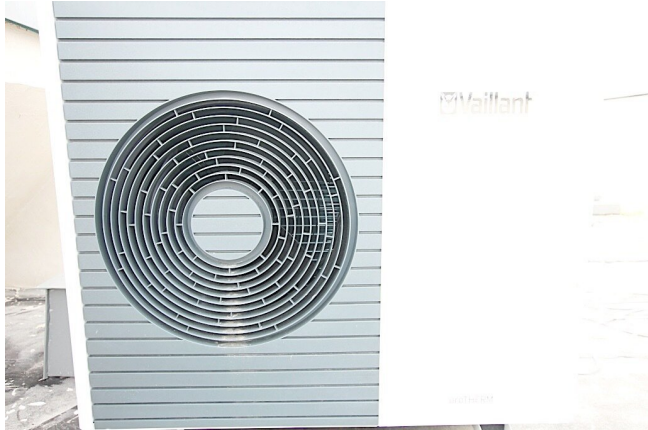
## Ihr Ansprechpartner















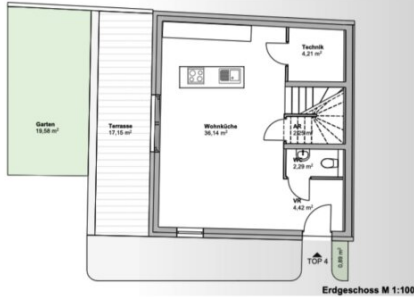






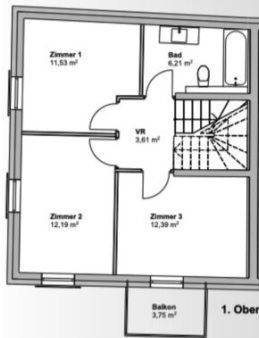


**IMMO MASTER**  
ACADEMIC BUSINESS DEVELOPMENT

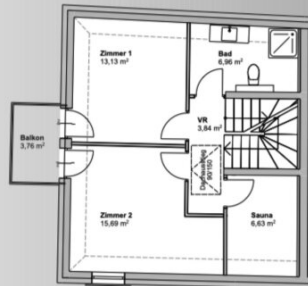


Erdgeschoss M 1:100

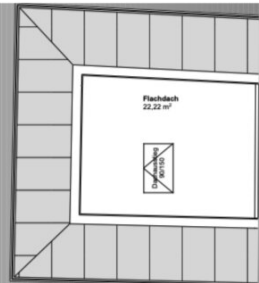
| Erdgeschoss               |                      | 1. Obergeschoss       |                      | 2. Obergeschoss       |                      |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Abstellraum               | 2,25 m <sup>2</sup>  | Zimmer 1              | 11,53 m <sup>2</sup> | Zimmer 1              | 13,13 m <sup>2</sup> |
| Technik                   | 4,21 m <sup>2</sup>  | Zimmer 2              | 12,19 m <sup>2</sup> | Zimmer 2              | 15,69 m <sup>2</sup> |
| WC                        | 2,29 m <sup>2</sup>  | Zimmer 3              | 12,39 m <sup>2</sup> | Sauna                 | 6,63 m <sup>2</sup>  |
| Vorraum                   | 4,42 m <sup>2</sup>  | Vorraum               | 3,61 m <sup>2</sup>  | Vorraum               | 3,84 m <sup>2</sup>  |
| Wohnküche                 | 36,14 m <sup>2</sup> | Badezimmer            | 6,21 m <sup>2</sup>  | Badezimmer            | 6,96 m <sup>2</sup>  |
| Summe Erdgeschoss         | 49,31 m <sup>2</sup> | Summe 1. Obergeschoss | 45,93 m <sup>2</sup> | Summe 2. Obergeschoss | 46,25 m <sup>2</sup> |
| zzgl. Terrasse und Garten | 37,62 m <sup>2</sup> | zzgl. Balkon          | 3,75 m <sup>2</sup>  | zzgl. Balkon          | 3,76 m <sup>2</sup>  |



1. Obergeschoss M 1:100



2. Obergeschoss M 1:100



Dachboden M 1:100

## Objektbeschreibung

Ich freue mich, all jenen schon längere oder kürzere Zeit Immobilien Suchenden, die in letzter Zeit nicht die Möglichkeit hatten, eine Immobilie in **Vösendorf** zu erwerben, mitzuteilen, dass der lang ersehnte **neue Wohngarten mit 4 Doppelhaushälften und einer Wohnung** fertiggestellt wurde.

Die letzten Vorbereitungen werden noch abgeschlossen und der Stromzähler installiert, mit der Besichtigung der Immobilien kann aber jetzt schon begonnen werden. Dies aus dem Grund, dass die **zukünftigen Eigentümer der Immobilie an der Fertigstellung und Personalisierung** der Innenausstattung **mitwirken können**. Schließlich werden auch Sie die Immobilie in den nächsten Jahren genießen und dabei auf eine **Ausgestaltung nach dem eigenen Geschmack** Wert legen.

So werden - bei Bedarf - die Objekte **in einem baulich abgeschlossenen Zustand zum Verkauf angeboten** und nach gesonderter Vereinbarung und **Materialauswahl** bezugsfertig gestellt.

Die **Doppelhaushälften haben alle jeweils 6 Zimmer**, während die **Wohnung 4 Zimmer** hat. Es gibt **2 Parkplätze für jede Immobilie** zu kaufen ist. Jede Haushälfte und die Wohnung verfügen über eine **Dachterrasse**, die je nach Ausführung das ganze Jahr über als Sonnentankstation verwendet werden kann.

Das **Panorama** und das **Gefühl der Freiheit oben auf den Dachterrassen** faszinieren immer wieder aufs Neue!

Der Bauträger entschied sich für die energietechnisch **lukrativste Variante der Heizung**, bei der die Wärme durch eine **Wärmepumpe** erzeugt wird, die über eine **Fußbodenheizung** die wohlige Wärme an das Haus liefert. Die **Parkplätze** werden für das **Tanken von Elektroautos** hergerichtet, und jeder wird die Möglichkeit haben, seine **E-Ladesäule nach Belieben zu platzieren!**

Wenn ich Ihr Interesse geweckt habe und Ihr Hauptanliegen der Kauf einer Immobilie ist, erlauben Sie mir, Ihnen dieses Gebäudeensemble zu zeigen! Möglicherweise könnte dies die passende Immobilie für Sie werden!

**Frau Ildiko PARI, MSc. Tel: 0676/6024667, E-Mail: [jp@immomaster.at](mailto:jp@immomaster.at)**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Wohnadresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, so daß für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

**Mehr Objekte finden Sie auf [www.immomaster.at](http://www.immomaster.at)!**

**Möchten Sie eine Bewertung Ihrer Immobilie?**

**Sie wollen Ihr Haus, Ihr Grundstück oder Ihre Wohnung verkaufen oder vermieten?**

**Anfragen bitte an: [office@immomaster.at](mailto:office@immomaster.at)**

Aufgrund der seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz können Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, daß Sie unser Tätigwerden als Immobilienvermittler wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zugesendet werden. Sie erhalten daher eine E-Mail, in der Sie diese Punkte bestätigen müssen. Danach werden Ihnen die Detailunterlagen zum Objekt übermittelt.

Es entstehen durch diese Bestätigung keinerlei Kosten. Der Anspruch auf Provision in der Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. Umsatzsteuer entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts.

**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://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de) - <https://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <1.750m

Klinik <4.750m

Krankenhaus <6.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.750m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <4.250m

Straßenbahn <5.250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap