

**Möchten Sie Ihr Grundstück mit einer atemberaubenden Stadtvilla oder einem anderen Haustyp bebauen? Legen Sie Wert auf höchste Qualität und Sicherheit?**



**Objektnummer: 5585/121**

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A  
brand of MPIV GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	141,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	255.330,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Helene Christiani

FEELING HOME IMMOBILIEN  
Margaretenstraße 153 / 12  
1050 Wien

T +43 660 346 95 38  
H +43 660 346 95 38

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











# Objektbeschreibung

## **WILLKOMMEN IM EIGENHEIM - INDIVIDUELLE KOSTENGÜNSTIGE GESTALTUNG MÖGLICH!**

Ihnen stehen mehr als 40 verschiedene Haustypen für Ihr Wunschhaus mit passender Wohnraumgröße zur Verfügung. Individuelle Kundenwünsche werden bei der Hausplanung berücksichtigt. So gewinnen Sie nach einer kurzen Bauzeit ein schlüsselfertiges Massivhaus zum Fixpreis, welches nach Ihrem Geschmack gestaltet wird!

Ein Haus bauen die meisten Menschen nur einmal im Leben, daher hat Qualität den wichtigsten Stellenwert. Die beim Bau verwendeten Materialien und Produkte stammen ausnahmslos von Markenherstellern aus Österreich. Der Bau erfolgt gemäß vorgegebener TÜF-geprüfter Bau- und Montagevorschriften mit regionalen Handwerksbetrieben. Eine unabhängige Qualitätskontrolle durch Baugutachter stellt ein einwandfreies Ergebnis für Sie sicher!

## **HIGHLIGHTS**

- Massive und energiesparende Häuser
- Individuelle Gestaltung Ihres Traumhauses mit sofortiger Kostenklarheit
- Viele Variationsmöglichkeiten
- Regionale Partner, Markenprodukte zum Fixpreis
- Fixpreisgarantie für 12 Monate
- Einzigartiger Hausbau-Schutzbrief für das sichere Bauen
- Garantierte Bauzeit (6-7 Monate Bauzeit)
- TÜF-geprüfte Bau- und Montagevorschriften



- Baukontrolle durch unabhängigen Baugutachter
- Abwicklung über ein Treuhandkonto nach Baufortschritt
- Blower-Door-Test inklusive des fertiggestellten Hauses
- 5 Jahre Baugewährleistungsbürgschaft (Standard nur 3 Jahre)
- Hausbau, Finanzierung und Grundstücksbeschaffung aus einer Hand
- Unabhängiger Finanzierungsservice mit starken Partnern

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

- Niedrig-Energiebauweise
- 16 oder 20 cm Wärmeschutzdämmung
- 3-fach verglaste Fenster PVC weiß
- REFORM Hauseingangstüre
- Vaillant Standard Gas-Brennwert-Kombikessel
- Fußbodenheizung
- Schrenk Buche Massiv Stiege

- Geologisches Baugrundgutachten

## **MÖGLICHE SONDERAUSSTATTUNG**

- Vaillant Heizungswärmepumpe
- Solaranlage
- Photovoltaikanlage
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

## **MÖGLICHE AUSBAUSTUFEN ZUM GELDSPAREN**

- Ausbauhaus - Ausbauhaus - Geschlossener Rohbau, Selbstausbau notwendig
- Belagsfertig - ohne Bodenplatte
- Schlüsselfertig - ohne Bodenplatte

## **MOGLICHE HAUSTYPEN**

- Reihenhaus

- Doppelhaushälfte
- Einfamilienhaus
- Bungalow
- Stadtvilla

## **SONSTIGES**

Beratungstermine können nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden! Gerne können wir gemeinsam ein Musterhaus besichtigen. FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme, verpassen Sie nicht die seltene Gelegenheit Ihr Traumhaus zum Fixpreis zu bauen!

### **KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT**

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Kaufvertragserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter [christiani@feeling-home.at](mailto:christiani@feeling-home.at).

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu

aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap