

# NEUBAU - ANLEGER - Top 5 - KÄUFERPROVISIONSFREI - Zuhause in der WACHAU - Mautern a.d. Donau



Ansicht der Richtung Nordwesten

**Objektnummer: 7530/40**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3512 Mautern an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,05 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	51,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	19,04 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	287.500,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.631,73 €

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

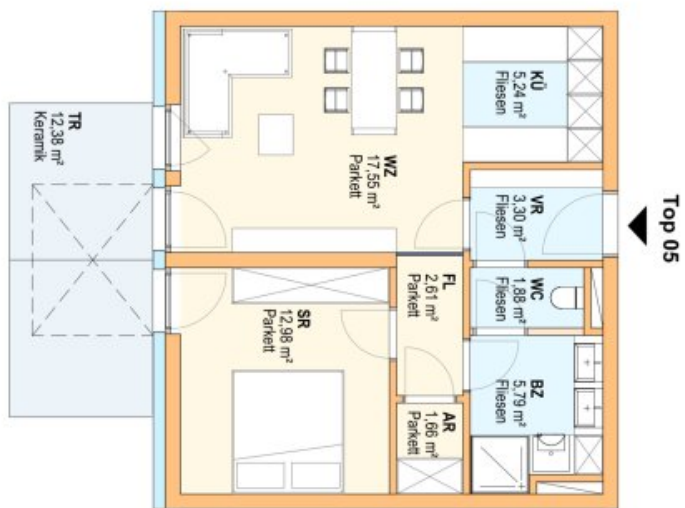
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







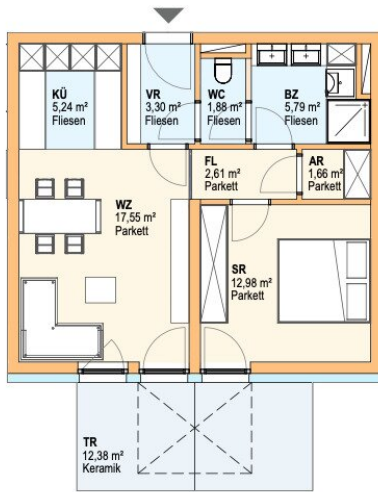




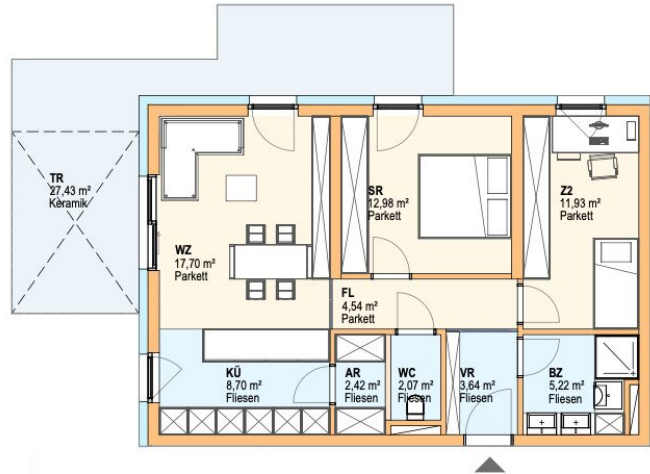
# TOP 5 & 6

ERDGESCHOSS

06	03	01
07	05	04



Top 05  
51,01 m<sup>2</sup>



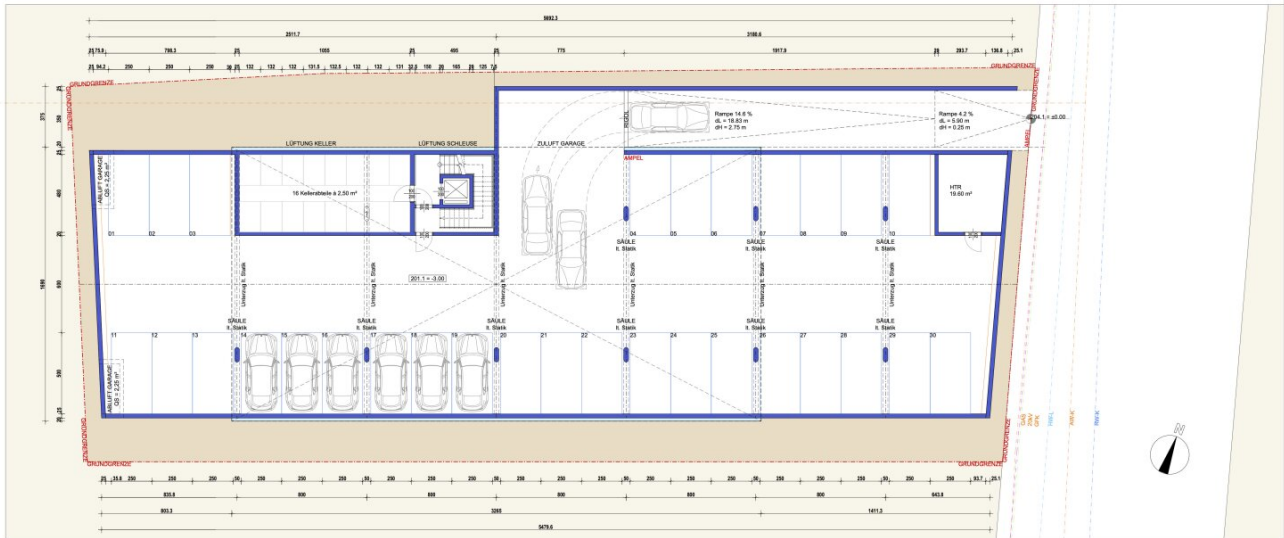
Top 06  
69,31 m<sup>2</sup>

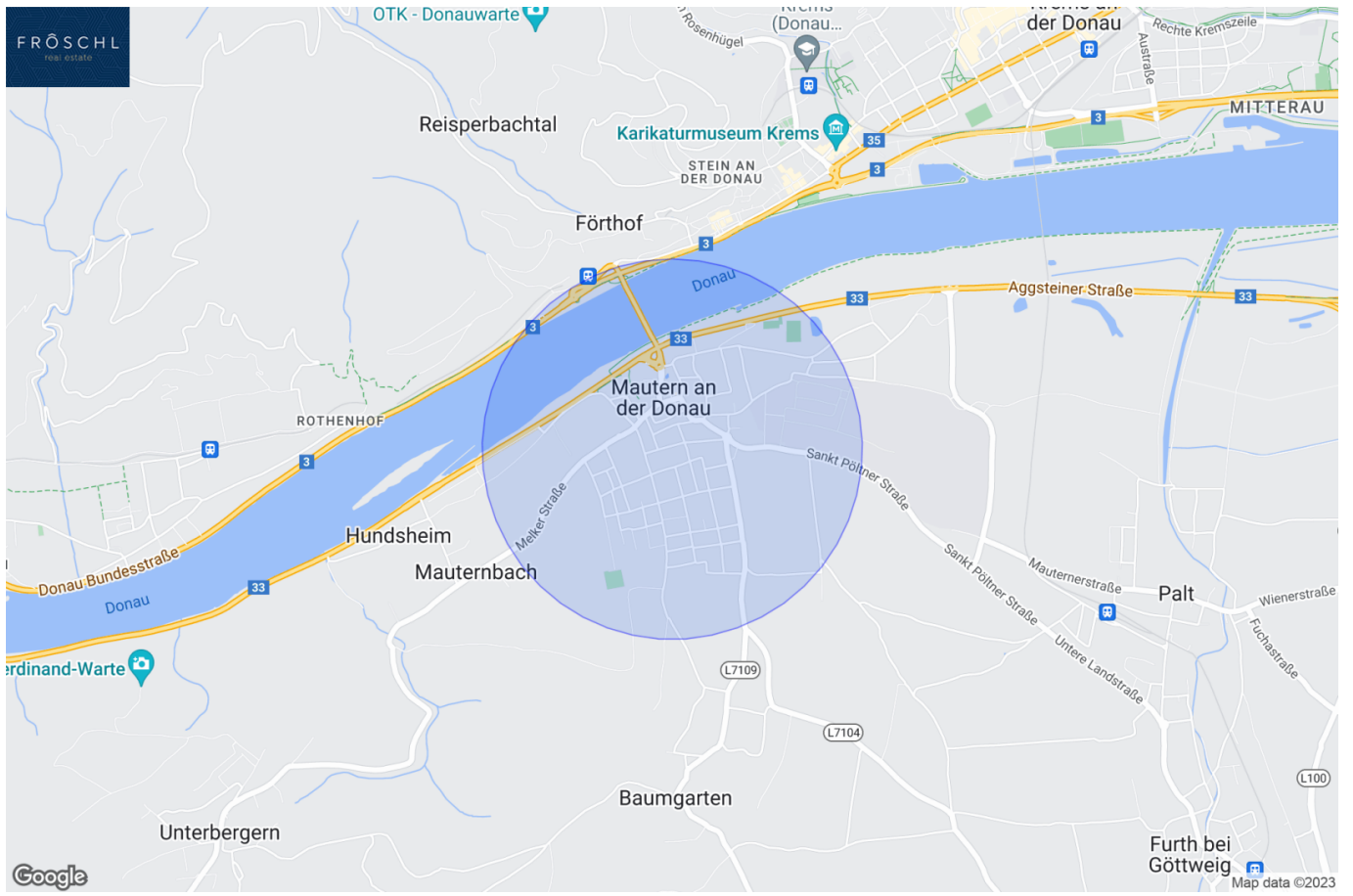












# Objektbeschreibung

## Top 5 - Gartenwohnung im Erdgeschoss:

- mit 51,05 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- einer Terrasse mit 12,38 m<sup>2</sup> Fläche
- und Eigengarten von 19,04 m<sup>2</sup>
- inkl. 2 Tiefgaragen-Abstellplätze

Diese Wohnung ist vielseitig nutzbar und eignet sich perfekt für moderne Kleinfamilien, Studenten sowie als Zweit- oder Ferienwohnsitz. Daskompakte Raumlayment und die optimierten Betriebskosten machen sie äußerst kosteneffizient. Großzügiger Eigengarten und Terrasse erweitern den Lebensraum und bieten Platz für Hobbys und Freizeitaktivitäten.

Zusätzlich steht ein Kellerabteil zur Verfügung, das bequem von der Tiefgarage aus erreichbar ist und ausreichend Stauraum bietet Zwei Tiefgaragenplätze sind inkludiert.

Die Objekte Top 03 (WG Wohnung inkl. Küche!!) und Top 05 sind aktuell noch verfügbar und befinden sich in einem schlüsselfertigen Zustand. Sie sind vollständig ausgebaut und bezugsbereit. Top 01 und Top 04 sind ebenfalls noch erhältlich, allerdings in einem belagsfertigen Zustand. Dies bedeutet, dass die grundlegenden Arbeiten abgeschlossen sind, aber noch keine Oberflächenbeläge wie Bodenbeläge, Fliesen oder Malerarbeiten durchgeführt wurden. Diese Objekte können in ihrem derzeitigen Ausbauzustand erworben werden, was Käufern die Möglichkeit bietet, die Endausstattung nach eigenen Wünschen zu gestalten.

Die Fotos vom Garten sind von der Top 01, der Wohnung Top 05 und der Außenanlage und der Allgemeinflächen, und zeigen den derzeitigen fertiggestellten Zustand dieser Objekte.

## Heizung und Warmwasser:

Die Wohnungen werden durch eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage beheizt und mit Warmwasser versorgt, die mit einem Pufferspeicher ausgestattet ist. Die Warmwasserbereitung dezentral durch eigene Warmwasserboiler in jeder Wohnung erfolgt. Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Pumpengruppe mit einem

Wärmemengenzähler, um den individuellen Verbrauch zu erfassen. Die Wärme wird über eine Fußbodenheizung verteilt, die mit einem Fußbodenheizungsverteiler für jede Wohneinheit ausgestattet ist. Diese ermöglicht eine gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Wohnbereich. Darüber hinaus sind die Heizkreisläufe für die Wohn- und Schlafräume separat regelbar, was eine individuelle Anpassung der Raumtemperaturen ermöglicht.

In jeder Wohnung gibt es einen zentralen Heizungsregler inklusive Fernbedienung, um den Heizkomfort und die Temperatur nach den persönlichen Vorlieben einzustellen. Diese moderne Heizungsanlage gewährleistet eine effiziente, komfortable und umweltfreundliche Beheizung der Wohneinheiten in der gesamten Wohnanlage.

#### **Internet/Telefon:**

Anbindung an das Glasfasernetz der Telekom Austria AG bis zur Übergabestation im Technikraum inkl. eine verkabelte Zuleitung in die jeweilige Wohnungseinheit ist enthalten.

(Wohnungsanschlüsse sowie allfällige Installations- und Verkabelungskosten innerhalb der Wohnungseinheit sind vom Käufer direkt zu beauftragen.)

#### **Ver- u. Entsorgungsträger:**

- Stromversorgung: Netz Niederösterreich GmbH
- Wasserversorgung: Gemeinde Mautern a.d. Donau
- Abwasserversorgung: Gemeinde Mautern a.d. Donau

**Für weitere Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung unter +43 664 1838 268 oder senden Sie mir eine E-Mail: christian@froeschl.estate**

Besuchen Sie **www.froeschl.estate** und finden Sie weitere Rundgänge und die neusten Objekte!

#### **Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)  
Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

## **Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise.**

**FRÖSCHL real estate** ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**



Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap