

## **Doppelhaushälfte mit mögliche 4 Schlafzimmer!**



**Objektnummer: 7419/93**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2632 Wimpassing im Schwarzatale
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	60,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BA Mihai-George Micodin**

BURG IMMOBILIEN - VENERA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 239  
1030 Wien









# Musterfoto



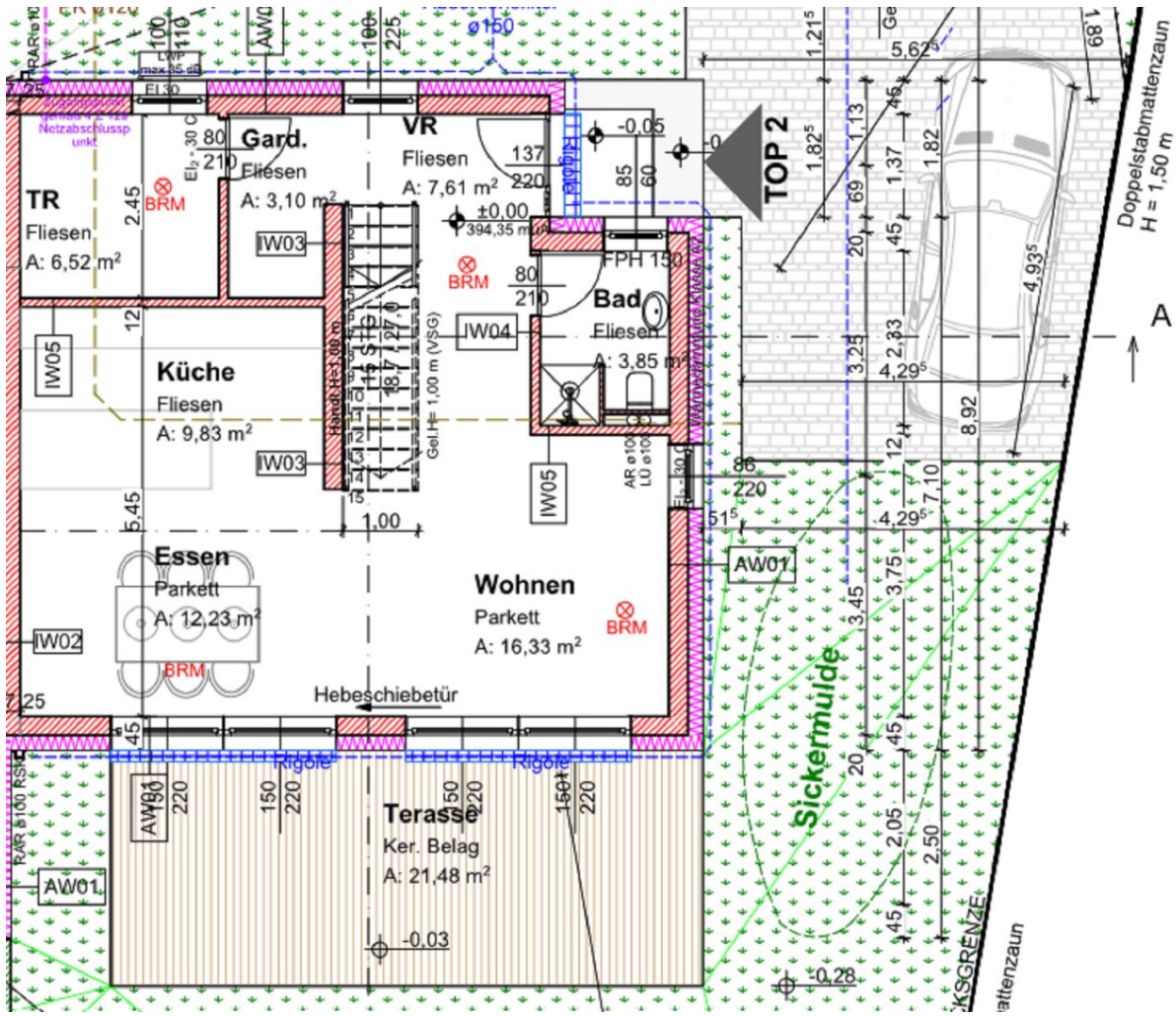
© Mihai-George Micodin

# Musterfoto



© Mihai-George Micodin





— | —



# Objektbeschreibung

## \*\*\*\*Neubau\*\*\*\* - Doppelhaushälfte – Erstbezug

Wimpassing im Schwarzatale ist eine Marktgemeinde mit 1598 Einwohnern im Bezirk Neunkirchen in Niederösterreich. Wimpassing im Schwarzatale liegt im Industrieviertel in Niederösterreich.

Erdgeschoss finden sich ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche:

- Vorraum und ein großer und schöner OPEN SPACE Raum, Wohn- Ess- Küchenbereich ist mit Ausgang auf die Terrasse / Garten,
- Garderobe,
- WC mit Waschbecken und Fenster
- Abstellraum, Technikraum

Obergeschoss finden sich ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche:

- Flur,
- Zwei Schlafzimmer, aber es können drei werden.
- 1 Elternschlafzimmer mit Garderobe und Badezimmer
- Bad mit Wanne oder Dusche, Doppelwaschtisch und Fenster,

Außenbereich:

- Garten ca. 150 m<sup>2</sup> mit Rasen rollen
- Terrasse ca.22 m<sup>2</sup>
- Grund ca. 336 m<sup>2</sup>



- Doppelstabmattenzaun, Wasseranschluss im Garten

Fenster und Türen ab Belagsfertig Ausstattung:

- Kunststofffenster (dunkelbraun) mit Dreischeibenisolierverglasung
- Dreh-Kippbeschlag (dunkelbraun) eloxiert
- Elektrischen Außenjalousien und Insektenschutz

Ausstattung:

- Baujahr 2022,
- massive Bauweise,
- Strom-Wasser-Kanal-Anschluss Bereit bezahlt,
- Luftwärmeheizung - Fußbodenheizung

### **Belagsfertig Übergabe:**

• Gartenanlage komplett, Einfriedung und Einzäunung komplett, Haus außen komplett, Carport genehmigt, Zentralheizung (Luftwärme), alle Sanitäranschlüsse, alle Stromanschlüsse inkl. Stecker und Steckdosen, alle Estriche.

- **Belagsfertig Preis: 380.000 €**

### ***Schlüsselfertige Übergabe:***

- Gartenanlage komplett, Einfriedung und Einzäunung komplett, Haus außen komplett, Carport, Zentralheizung (Luftwärme), alle Sanitäranschlüsse, alle Stromanschlüsse inkl. Stecker und Steckdosen, alle Estriche, Fliesen- und Echtholzparkett im Erdgeschoss und Laminat in OG, Wände streichfertig, Holzterasse, Stiegen Geländer, alle Innentüren, Bad und WC-Ausstattung inklusive Armaturen, alle Bodenbeläge.
- Geplante Übergabe: Drei Monate nach Vertragsabschluss.

- **Schlüsselfertige Preis: 410.000 €**

Nachbargemeinden:

- Ternitz
- Grafenbach-St. Valentin
- Wartmannstetten

Kommunale Einrichtungen:

- Gemeindeamt, Kindergarten, Volksschule, Feuerwehrhaus, Kinderspielplatz.

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Ermitteln Sie den maximalen Verkaufspreis!**

### **[Immobilien Bewertung](#)**

**Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und aus Sicherheitsgründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, bekannt gegeben haben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!**

***In einem persönlichen und unverbindlichen & kostenlosen Termin können Sie sich einen Eindruck dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen. Ich freue mich auf Ihren Anruf!***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap