

**Traumhaftes Einfamilienhaus in Wiens grüner Oase -
Erstbezug mit 131m² Wohnfläche, Garten, Terrassen &
mehr für 944.900 €!**



Objektnummer: 2946

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	126,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	944.900,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

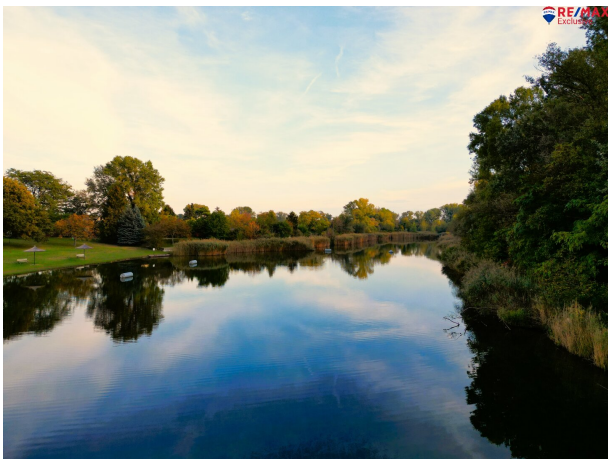
Ihr Ansprechpartner



Clemens Sinabell, MA

RE/MAX Exclusive Brugger KG
Neunkirchner Straße 9/1
2700 Wiener Neustadt





HAUS 2



10.01.2023

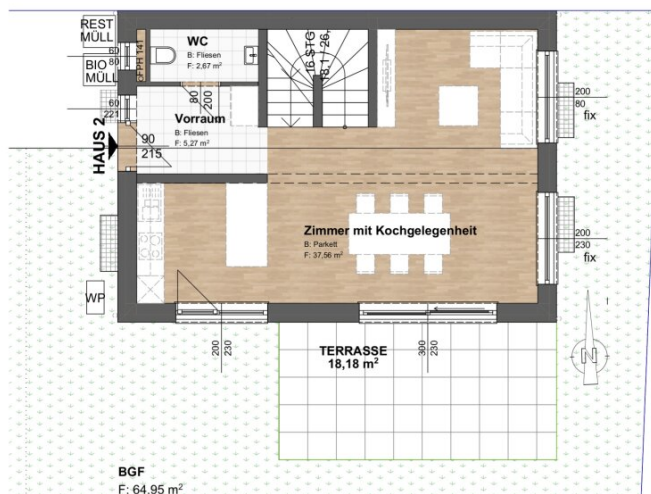
HAUS 2



10.01.2023

HAUS 2

ERDGESCHOSS



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Vorraum	5,27 m ²
WC	2,67 m ²
Stiegen	4,46 m ²
Wohnen, Kochen	37,56 m ²

Nutzfläche Erdgeschoss 49,96 m²

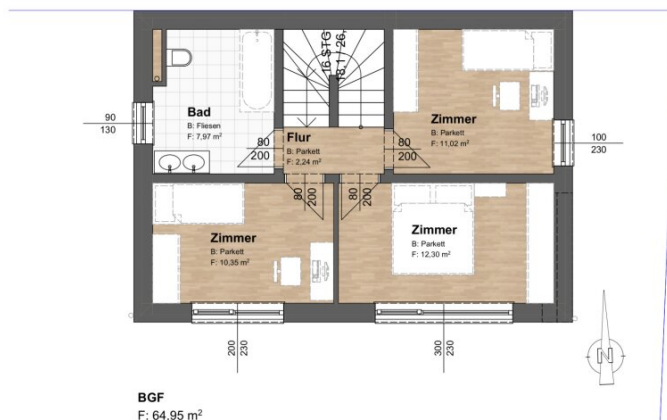
PKW-Stellplatz	12,50 m ²
Garten	126,20 m ²
davon Terrasse	18,18 m ²

Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3%
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
 Fenstermasse sind Architekturlinien
 Strichellert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der
 Grundausstattung
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

10.01.2023

HAUS 2

OBERGESCHOSS



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Flur	2,24 m ²
Stiege	4,46 m ²
Bad	7,97 m ²
Zimmer	11,02 m ²
Zimmer	12,30 m ²
Zimmer	10,35 m ²

Nutzfläche Obergeschoss 48,34 m²

Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ±3%
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
 Fenstermasse sind Architekturlinien
 Strichleert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der
 Grundausstattung
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

10.01.2023

HAUS 2

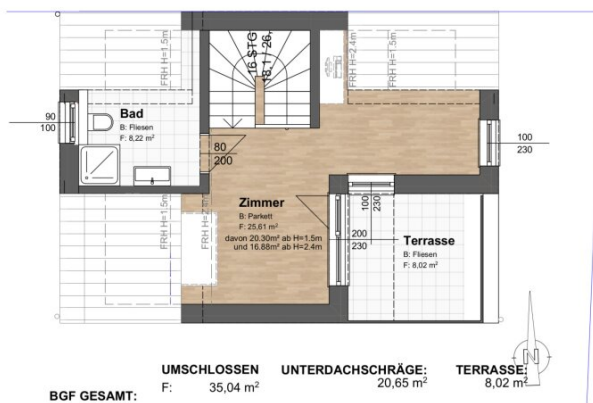
DACHGESCHOSS

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Bad	8,22 m ²
Stiege	4,46 m ²
Zimmer	20,30 m ²

Nutzfläche Dachgeschoss 32,98 m²

Dachterrasse 8,02 m²

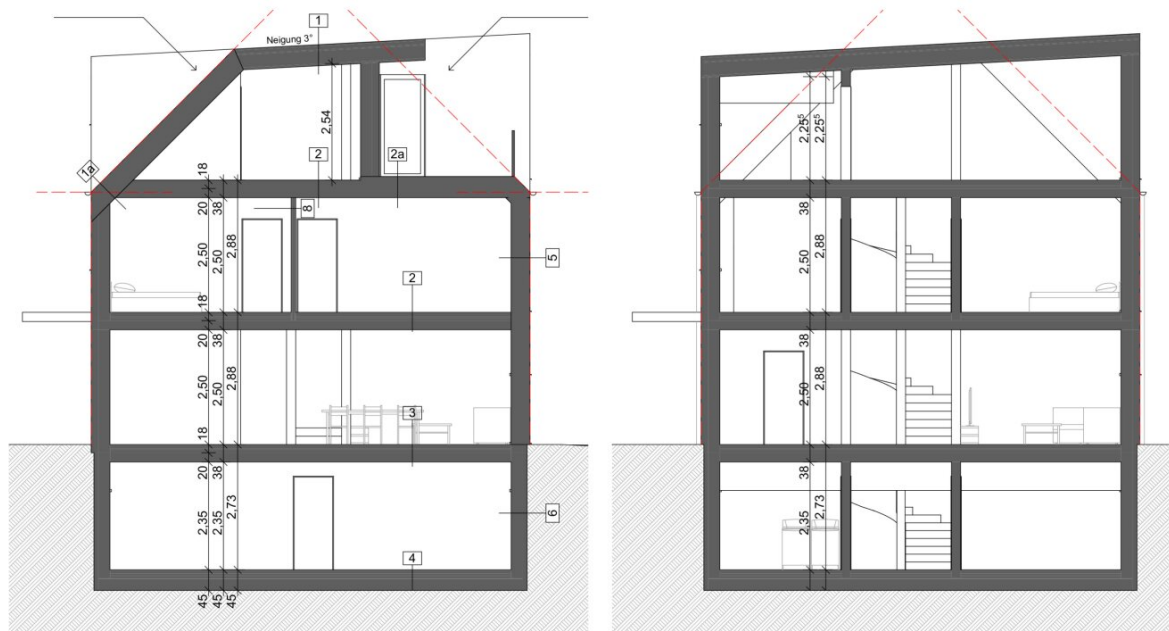


Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3%
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlinien
Strichleert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der
Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

10.01.2023

HAUS 2

SCHNITTE



Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
 Fenstermasse sind Architekturen
 Strichellert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der
 Grundausstattung
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

10.01.2023

HAUS 2

ANSICHTEN



A1

Ansicht SÜD

1:100

A2

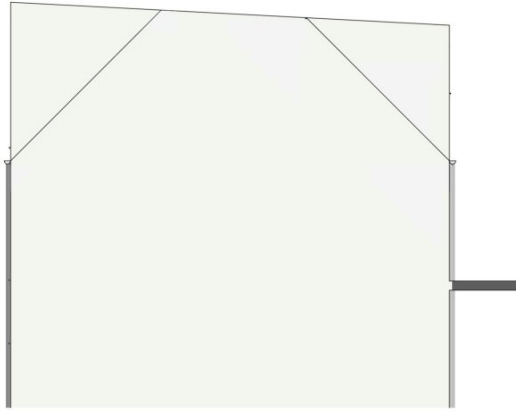
Ansicht OST

1:100

10.01.2023
Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3%
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlinien
Strichellert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der
Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

HAUS 2

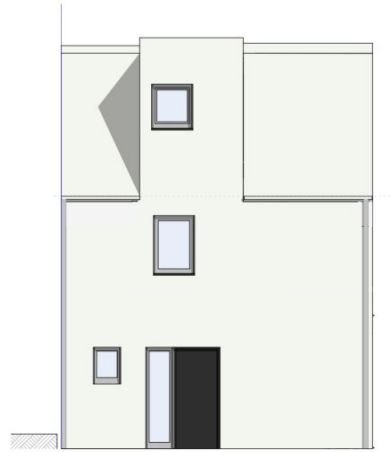
ANSICHTEN



A4

Ansicht NORD

1:100



A2.3

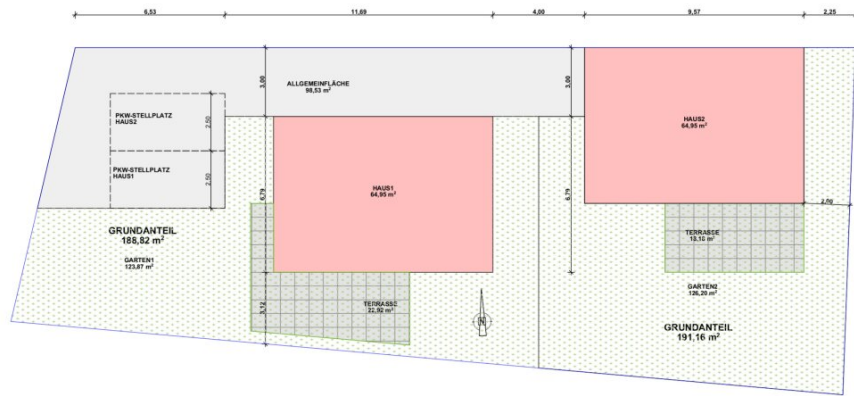
Ansicht WEST

1:100

10.01.2023
Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlinien
Strichellert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der
Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

HAUS 2

LAGEPLAN



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Erdgeschoss	49,96 m ²
Obergeschoss	48,34 m ²
Dachgeschoss	32,98 m ²
GESAMT:	131,18 m²
Kellergeschoss	42,56 m ²
Dachterrasse	8,02 m ²
Garten	126,20 m ²
davon Gartenterrasse	18,18 m ²
Grundanteil	191,16 m ²
Allgemeinfläche	98,53 m ²

0.

Lageplan

1:200

10.01.2023

REALfinanz

Baufinanzierungsberatung MPSZ GmbH & Co KG

- 👉 Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung
- 👉 Kurzfristige Entscheidungen möglich
- 👉 Kostenloser Pre-Check - unverbindlich
- 👉 Österreichweit

bis zu 40
Jahre Laufzeit

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 944.900,00	Nebenkosten geschätzt	€ 56.694,00
Kreditbetrag	€ 755.920,00	Eigenmittel	€ 245.674,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 10 Jahre Fix ab	3,350%
beispielhafte Rate	€ 3.196,45		
Gesamtbelastung *)	€ 1.342.510,43		

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein ESIS folgt im Zuge der Angebotserstellung eines Kreditinstitutes.

*) Die Kontoführungsgebühr, die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 01.03.2024



Christian Wagner
+43 664 8898 31 73
christian.wagner@realfinanz.at



Mag. (FH) Barbara Lon
+43 680 23812082
barbara.lon@realfinanz.at



Mario Höller, MSc
+43 660 525 79 21
mario.hoeller@realfinanz.at

Büro für persönliche Beratungstermine: Anny Wödl - Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt

Objektbeschreibung

Provisionsfrei!

Frei finanziert - keine Wohnbauförderung möglich!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien!

Mit einem Kaufpreis von 944.900 € bietet Ihnen diese Immobilie eine großzügige Wohnfläche von 131m², verteilt auf 5 Zimmer. Der Erstbezug garantiert Ihnen ein makellostes und modernes Wohnerlebnis.

Der eigene Garten und die 2 Terrassen laden Sie ein, die Sonne und die frische Luft zu genießen. Hier können Sie entspannen, grillen oder einfach nur die Seele baumeln lassen. Der Garten bietet auch ausreichend Platz für Ihre Kinder oder Haustiere zum Spielen und Toben.

Das Haus verfügt außerdem über einen Stellplatz, sodass Sie sich keine Gedanken mehr um die lästige Parkplatzsuche machen müssen. Die 3 WCs und 2 Bäder sorgen für ausreichend Komfort für die ganze Familie. Die hochwertige Ausstattung umfasst Dielen, Fliesen und Parkettböden, sowie Fußbodenheizung und Luftwärmepumpe. Die Bäder sind mit Fenstern ausgestattet und bieten Ihnen sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche.

Der Ausblick dieses Hauses ist einzigartig. Sie können sowohl den atemberaubenden Stadtblick als auch den beruhigenden Grünblick genießen. Hier werden Sie sich wie im Urlaub fühlen.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die nächste Bushaltestelle und die U-Bahnstation. Die Straßenbahn und der Bahnhof sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Auch der Autobahnanschluss ist schnell erreicht, sodass Sie flexibel und schnell in alle Richtungen unterwegs sein können.

Die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist in wenigen Minuten erreichbar.

Dieses Haus ist perfekt für Familien, die auf der Suche nach einem geräumigen und modernen Zuhause in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage sind. Aber auch Paare oder Singles werden hier das einzigartige Wohngefühl und die Annehmlichkeiten zu schätzen wissen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und lassen Sie sich von diesem Haus verzaubern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Traumhaus in 1220 Wien präsentieren zu dürfen.

Im Kaufpreis inkludiert Sonderleistungen:

- Kühlung durch Klimaanlage im Dachgeschoß mit Splitinnengerät und Aussengerät auf der Dachterrasse
- Inkludierte Beschattung - Rollläden elektrisch in allen Geschoßen inkludiert
- Hebeschiebetür bei Terrasse – platzsparend und modern
- Wärmepumpe mit Kühlmodul - für temperieren im Sommer bis zu 3 Grad kühler
- Bodenbelag bestehend aus Feinsteinzeug sowie Dielen Parkett in der schlüsselfertigen Ausführung

Aufpreispflichtige Sonderleistungen:

- Kamin DN 18 für Zusatzheizung mit Ofen ab EG – bietet die Möglichkeit, zusätzlich mit Festbrennstoffen zu heizen
- Alarmanlage als Hybridanlage (Keller mit Funk, EG verkabelt) - Insektenschutz in allen Geschoßen

Kaufpreis :

Belagsfertige Ausführung € 897.500,--

Schlüsselfertige Ausführung € 944.900,--

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie

vollkommen kostenlos.

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap