

**Erstbezug! EIGENGRUND! Belagsfertige Doppelhäuser  
zum unschlagbaren Preis! 10 Min. bis Stockerau, 30 Min.  
bis Wien! TOP 2**



Top 1, 2, 3, 4

**Objektnummer: 4738**

**Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leebergstraße 13
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2004 Niederhollabrunn
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	73,60 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	315.000,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kisch**

Perfect Deal Immobilien OG  
Ocwirkgasse 9/4/1





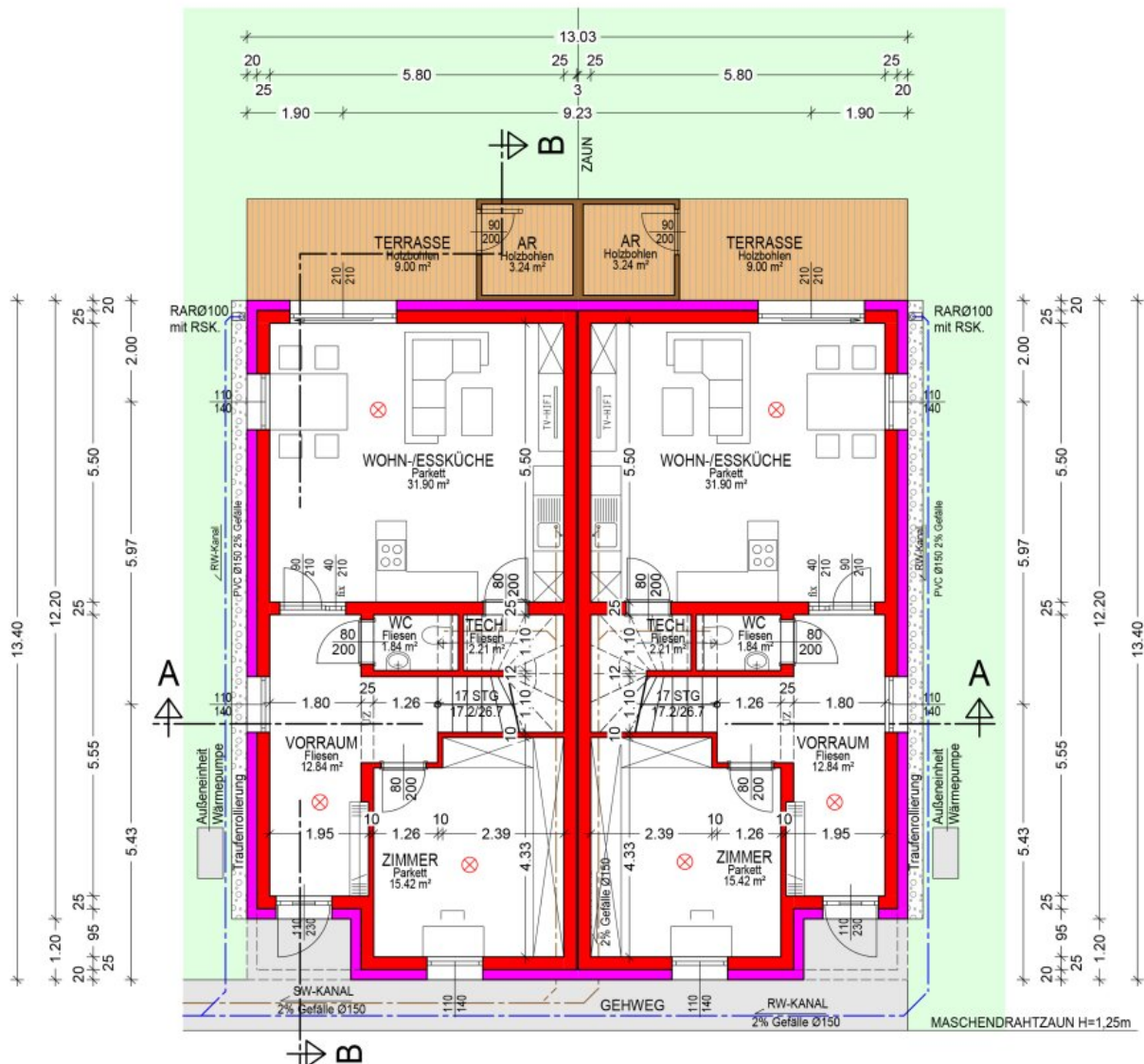






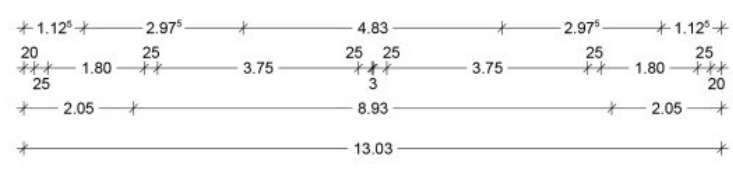


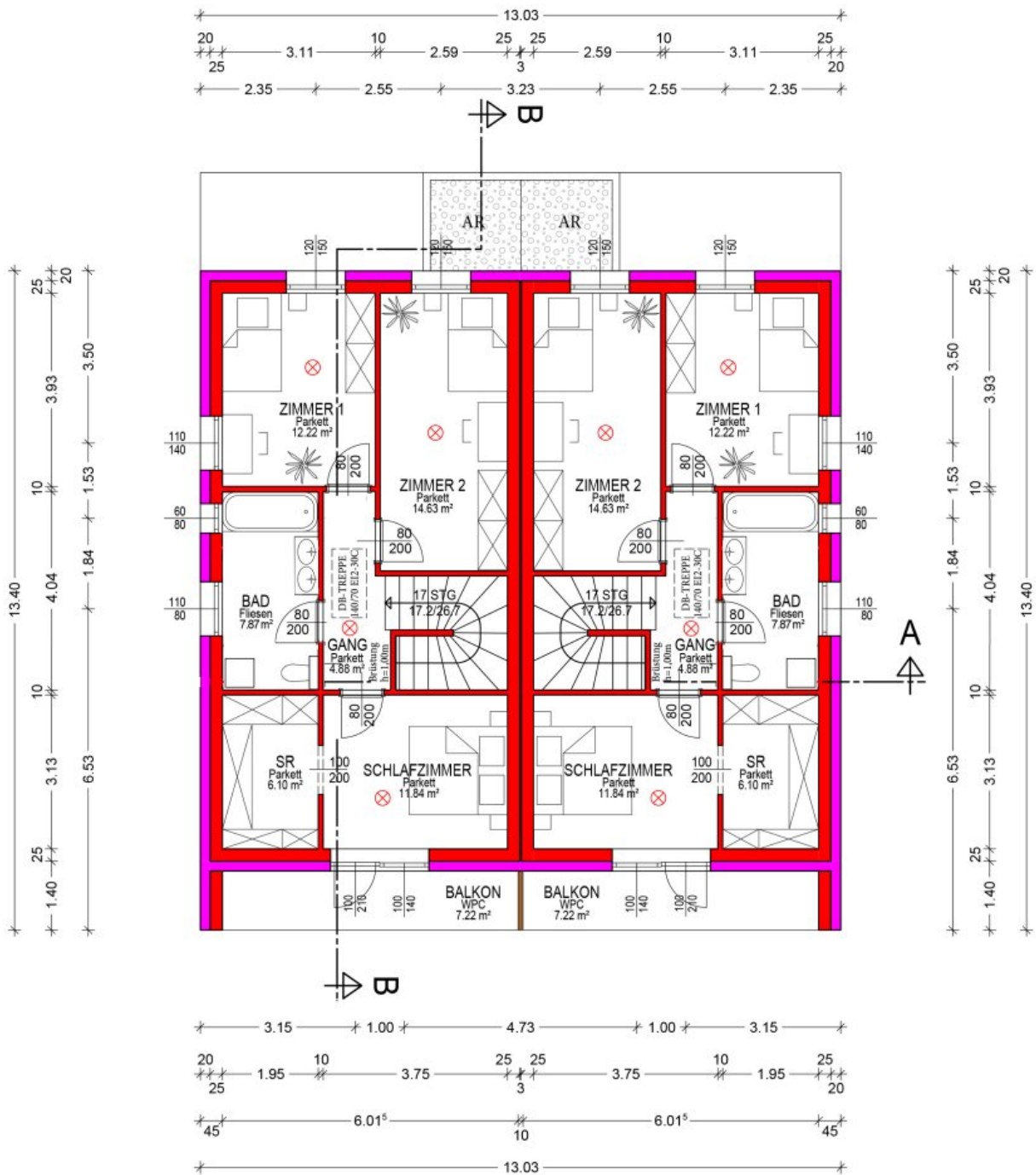




# ERDGESCHOSS

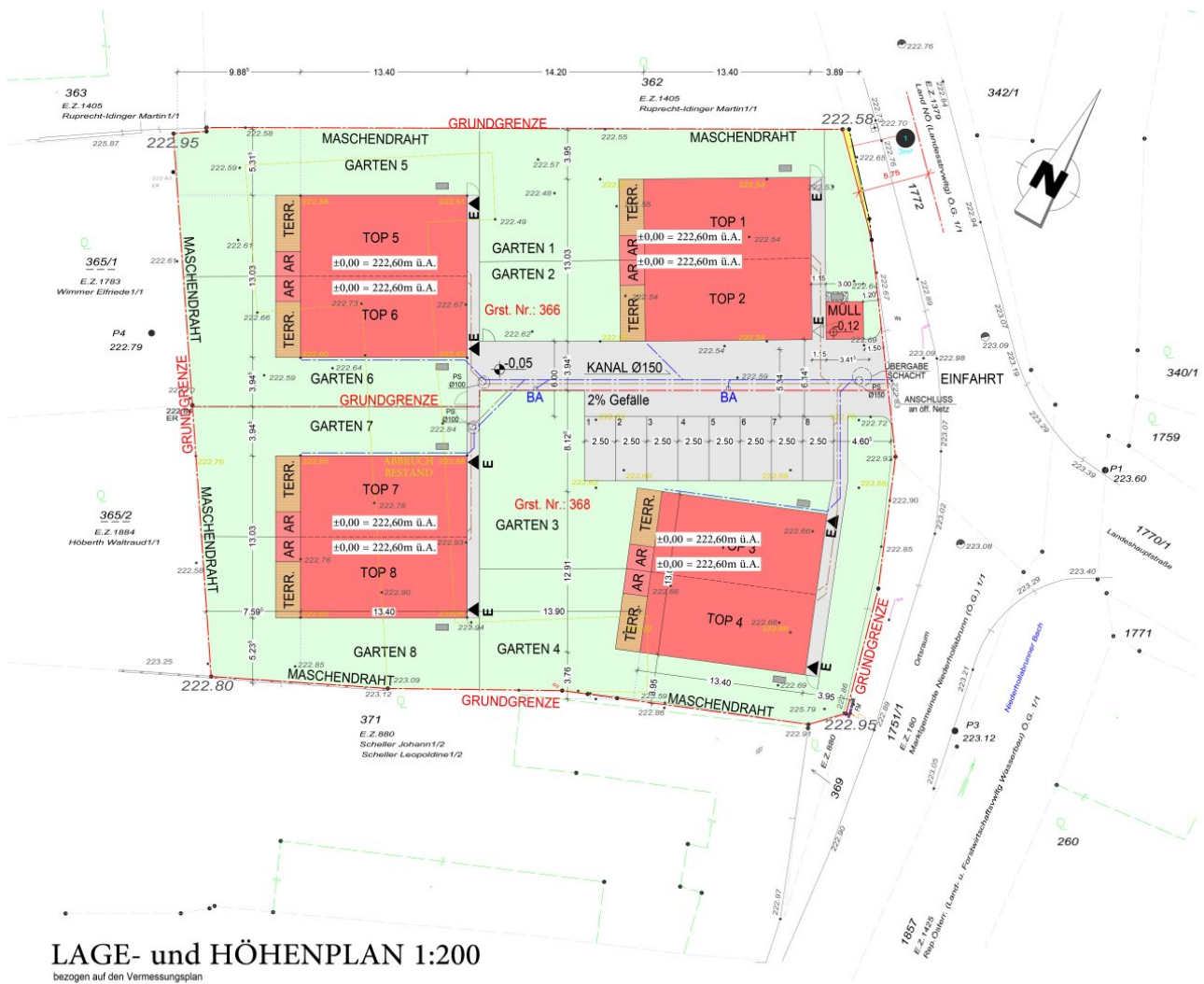
ident für RH 1,2,3,4





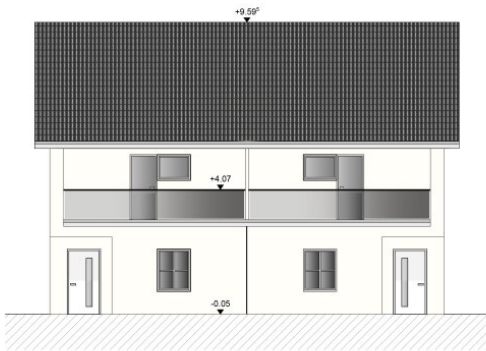
# OBERGESCHOSS

ident für RH 1,2,3,4



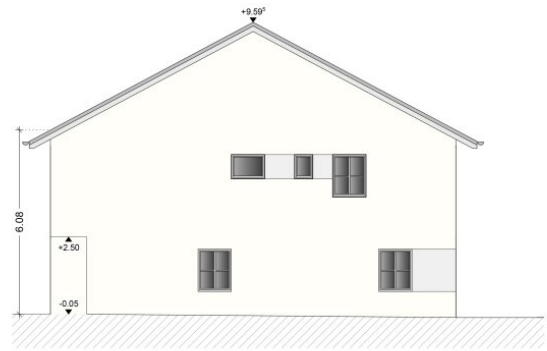
# LAGE- und HÖHENPLAN 1:200

bezogen auf den Vermessungsplan  
des ZT-Büros Molzer mit der GZ 842



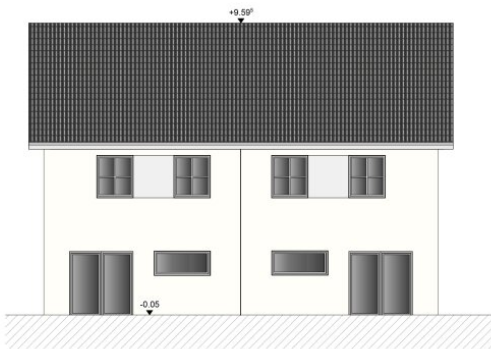
### ANSICHT OST

Gebäudehöhe =  $79,23\text{m}^2 / 13,03\text{m} = 6,08\text{m}$   
 ident für RH 1,2,3,4



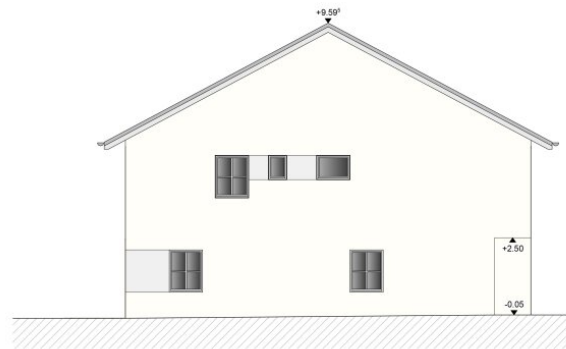
### ANSICHT NORD

Gebäudehöhe =  $105,35\text{m}^2 / 13,40\text{m} = 7,89\text{m}$   
 ident für RH 1,2,3,4



### ANSICHT WEST

Gebäudehöhe =  $79,23\text{m}^2 / 13,03\text{m} = 6,08\text{m}$   
 ident für RH 1,2,3,4



### ANSICHT SÜD

Gebäudehöhe =  $105,35\text{m}^2 / 13,40\text{m} = 7,89\text{m}$   
 ident für RH 1,2,3,4

# Objektbeschreibung

## TOP 2

**DIE ADRESSE: LEEBERGSTRASSE 13, NIEDERHOLLABRUNN, NAHE STOCKERAU**

**GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN VON 174m<sup>2</sup> – 283m<sup>2</sup>**

Hier, in Niederhollabrunn bei Stockerau, entstanden AUF EIGENGRUND 4 Doppelhäuser in Ziegelbauweise mit je 2 Wohneinheiten (insgesamt 8 Wohneinheiten) - **ab 315.000,-, BELAGSFERTIG**. Sieben davon verfügen über Outdoor-Pools.

Alle acht Wohneinheiten sind vom Grundriss gleich, die Gartenflächen sind unterschiedlich groß. **Sie reichen von 73,60m<sup>2</sup> bis 182,60m<sup>2</sup>.**

Die **Wohnfläche mit über 121m<sup>2</sup> und 5 Zimmern** unterteilt sich in zwei Geschoße. Der "Masterbedroom" verfügt über eine begehbare Garderobe und hat direkten Zugang zur Loggia.

Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum (die Lagerung ist gesetzlich eingeschränkt), das Dach ist als Kaltdach ausgeführt.

Für jede Wohneinheit steht 1 Parkplatz innerhalb der Anlage zur Verfügung. **WICHTIG: Vor der Anlage wurden noch zusätzliche Parkplätze geschaffen**, die aber keiner bestimmten Wohneinheit zugeteilt sind.

**Erste oder zweite Reihe? Da die Häuser der hinteren Reihe oft begehrter sind, wurde das Projekt so geplant, dass auch die Häuser der vorderen Reihe den Garten HINTER dem Haus haben. So sind Sie von der Straße gut abgeschirmt.**

2023 wurden die Doppelhäuser fertiggestellt, **die Außenanlage wird gerade vollendet.**

Um Ihr Wohnglück perfekt zu machen, fehlen nur noch die "Schlüsselfertig-Arbeiten" wie Malerei, Fliesen, Böden, Innentüren, etc. ...

## TOP 2 (OHNE POOL):

- Wohnfläche: ca. 121,56m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 7,22m<sup>2</sup>

- Terrasse: ca. 13m<sup>2</sup>
- KFZ-Stellplatz: ca. 12,50m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: ca. 73,60m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 174m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer plus Nebenräume
- Eigengarten
- Kunststofffenster 3-fach verglast
- Heizung Wärmepumpe mit Raumkühlung
- Bauweise: 25cm Ziegelmauerwerk mit 20cm WDVS Fassade (Vollwärmeschutz)
- Eigengrund (kein Pacht- oder Baurechtsgrund)
- **Ausführung BELAGSFERTIG**
- **Kaufpreis: 315.000,-** (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

#### **ALLE PREISE:**

- TOP 1: 383.900,- VORLÄUFIG RESERVIERT, FINANZIERUNG IN ARBEIT!

- TOP 2: 315.000,-
- TOP 3: 339.900,-
- TOP 4: 341.900,- VORLÄUFIG RESERVIERT, FINANZIERUNG IN ARBEIT!
- TOP 5: 349.900,-
- TOP 6: VERKAUFT!
- TOP 7: 341.900,-
- TOP 8: 339.900,-

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!**

Gerne unterstützen Sie unsere professionellen Partner bei der Schlüsselfertig-Ausführung.

#### **DIE LAGE:**

Niederhollabrunn befindet sich im Bezirk Korneuburg. Mit dem Auto sind Sie **in ca. 10 Minuten in Stockerau** und **in nur 30 Minuten in Floridsdorf am Spitz**. Auch die **Buslinie 826 führt Sie zum Bahnhof Stockerau**, die Station ist nur 180m vom Haus entfernt.

Direkt im Ort befinden sich Nahversorger, Bank, Trafik, Post und Andere. **Im nur wenige Minuten entfernten Stockerau** sind alle größeren Anbieter vertreten wie Billa, Spar und Penny. Der Kindergarten ist direkt im Ort. Die Volksschule 1 + 2 Klasse ist in Leitzersdorf und die 3 + 4 Klasse in Niederfellabrunn (Schulbus fährt). In Stockerau befinden sich Mittelschule, Gymnasium, Berufsschule und Polytechnikum. Außerdem natürlich jede Menge gastronomische Angebote, der große Stadtpark und vieles mehr!

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.**

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin. Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.050m  
Apotheke <8.200m  
Krankenhaus <9.950m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.400m  
Kindergarten <350m

#### **Nahversorgung**



Supermarkt <275m  
Bäckerei <300m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <300m  
Polizei <8.750m

### **Verkehr**

Bus <175m  
Bahnhof <6.000m  
Autobahnanschluss <9.225m  
Flughafen <9.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap