

**Erstbezug in Wimpassing: Moderne freistehendes Haus  
mit Garten und Top-Ausstattung ab 330.000 €!**



**Objektnummer: 7419/156**  
**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>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<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 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	60,00 €
<b>USt.:</b>	6,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Befreiung von Gebühren: die Eintragung von Eigentumsrecht 1,1% und Pfandrecht 1,2% im Grundbuch.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





 **BURG  
IMMOBILIEN**



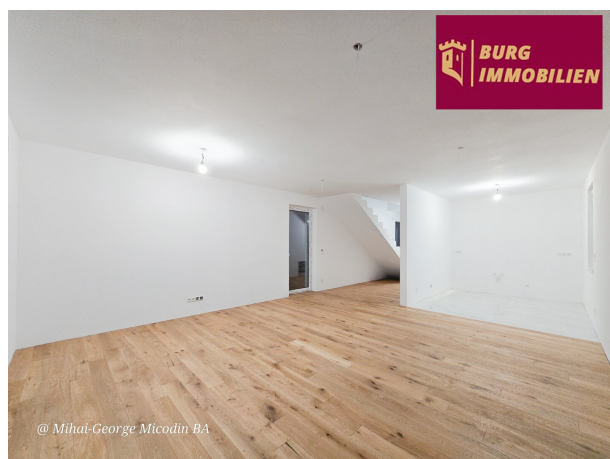
© Mihai-George Micodiu BA



© Mihai-George Micodiu BA











@ Mihai-George Micodin BA



@ Mihai-George Micodin BA



@ Mihai-George Micodin BA



@ Mihai-George Micodin BA



@ Mihai-George Micodin BA

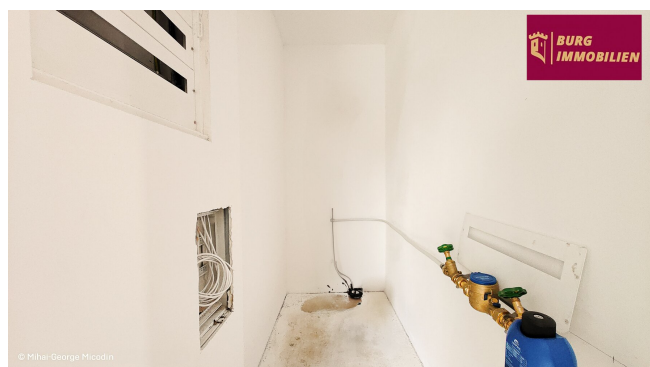


@ Mihai-George Micodin BA

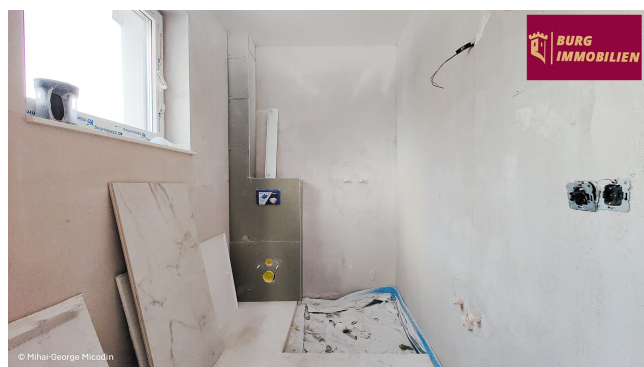




@ Mihai-George Micodin BA



© Mihai-George Micodin



© Mihai-George Micodin









## Objektbeschreibung

### **Wir heißen Sie herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wimpassing im Schwarzatale in Niederösterreich!**

Dieses wunderschöne, moderne und stilvolle Einzelhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Wohnen nur wünschen können.

- Das Haus bietet Ihnen eine großzügige Wohnfläche von 107 m<sup>2</sup>, die sich auf vier gemütliche Zimmer verteilt.

Durch den Erstbezug können Sie hier ganz nach Ihren Wünschen und Ideen einziehen und ein ganz individuelles Wohnerlebnis schaffen.

- Die Ausstattung mit Estrich, Fußbodenheizung und Kabel-/Satelliten-TV sorgt für ein modernes und komfortables Wohngefühl, in dem Sie sich rundum wohlfühlen werden.
- Ein besonderes Highlight ist die offene Wohnküche, die nicht nur ein Ort zum Kochen, sondern auch ein gemütlicher Treffpunkt für Familie und Freunde ist.
- Das Bad mit Fenster bietet Ihnen zudem viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre, in der Sie sich ganz entspannt zurücklehnen können.

Auch der Außenbereich ist ein ganz besonderes Highlight dieser Immobilie.

- Eine wunderschöne, großzügige Terrasse und ein eigener Garten laden Sie ein, zu entspannen und die Seele baumeln zu lassen. Hier können Sie die warmen Sommerabende im Freien verbringen und sich eine kleine Auszeit vom Alltag gönnen, um die Seele baumeln zu lassen.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen zwei Stellplätze zur Verfügung, die direkt vor dem Haus liegen, damit Sie immer in der Nähe sind.

Auch an praktische Details wurde gedacht, damit Sie sich in Ihren neuen vier Wänden rundum wohlfühlen. So sorgen beispielsweise Kabelkanäle und Rollläden für eine aufgeräumte Optik

und schützen Sie vor unerwünschten Blicken.

**Die Lage des Hauses ist sowohl für Familien als auch für Pendler einfach perfekt.**

- Eine gute Verkehrsanbindung über den Bus ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Ortschaften. So können Sie alle Vorzüge der Region bequem genießen.

**In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten und Einkaufszentren. So sind Sie bestens versorgt.**

**Auch für Freizeitaktivitäten bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten, wie z. B. Wanderwege, Radwege oder Sportvereine. So können Sie nach Herzenslust aktiv sein.**

**Preis: ab 330.000 € belagsfertig Zustand !**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

**Angebot Einsparung:**

**Bei diesem Angebot profitieren Sie von einer Ersparnis in Höhe von:**

- **1,2 %** temporäre Befreiung von den Gebühren **Pfandrecht im Grundbuch** bei Erwerb von Wohnraum. Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. (GGG-Richtlinie § 25a ? temporäre Befreiung)

- **1,1 %** temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von **Eigentumsrecht im Grundbuch** bei Erwerb von Wohnraum. Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. (GGG-Richtlinie § 25a ? temporäre Befreiung)

*Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von dem Verkäufer übermittelt wurden. Da wir diese Informationen nur weitergeben, wird unsererseits für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen keinerlei Haftung übernommen.*

***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!***

***Für nähere Auskünfte und/oder eine Besichtigung kontaktieren Sie mich unter***

***Mihai-George Micodin BA***

*Kooperationspartner / Immobilienfachberater*

***Handy: +436764009306***

*E-Mail: [micodin@burgimmo.at](mailto:micodin@burgimmo.at)*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <5.500m

#### **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