LETZTE CHANCE - ZUM SONDERPREIS BIS 30.04. - SCHLÜSSELFERTIGES ECK-REIHENHAUS MIT STELLPLATZ

Objektnummer: 5810

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	138,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	39,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	569.950,00 €
Kaufpreis / m²:	4.130,07 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ulrike Krempl

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361401422
H +43 664 4264022

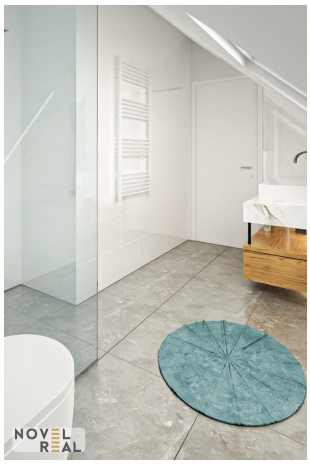
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL


NOVEL
REAL

NOVEL
REAL
SYMBOLFOTO

GARTEN
HAUS 47 / HAUS 2
HAUS 47 / HAUS 1
HAUS 47 A
HAUS 49
HAUS 51
HAUS 53

Reihenhäuser
- Verfügbare Wohneinheiten -

Haus	Etage	Zimmer	Bäder	Toiletten	Wohn-/ Nutzfläche m²	Balkone Terrassen m²	Garten mit Terrasse m²	Kaufpreis schlüsselfertig AKTION bis 30.04.2025**		Kaufpreis schlüsselfertig ab 01.05.2025	
								Eigennutzer	Anleger exkl. Ust	Eigennutzer	Anleger exkl. Ust
	UG	1	1		45,9						
	EG	1		1	41,1	13,0					
	OG	2 bis 3	1	1	45,6	0,0					
	DG	1 bis 2	1	1	41,9	3,7					
47/1	**Gesamt**	**5 bis 7**	**3**	**3**	**174,6**	**16,7**	**49**	**749 950,00**	**689 950,00**	**809 950,00**	**744 950,00**
	UG	1	1		44,7						
	EG	1		1	40,7	23,7					
	OG	2 bis 3	1	1	46,9	2,4					
	DG	1 bis 2	1	1	40,6	8,9					
47/2	**Gesamt**	**5 bis 7**	**3**	**3**	**172,8**	**34,9**	**176**	**849 950,00**	**781 950,00**	**899 950,00**	**827 950,00**
	UG	1	1		40,1						
	EG	1		1	36,5	12,7					
	OG	2	1	1	36,8	4,7					
	DG	1 bis 2	1	1	36,1	6,2					
	Stellplatz										
47 A	**Gesamt**	**5 bis 6**	**3**	**3**	**149,5**	**23,6**	**32**	**649 950,00**	**598 950,00**	**689 950,00**	**634 950,00**
	UG	1	1		35,5						
	EG	1		1	31,4	17,8					
	OG	2	1	1	35,8	5,0					
	DG	1	1	1	32,1	8,7					
49	**Gesamt**	**5**	**3**	**3**	**134,7**	**31,4**	**61**	**559 950,00**	**514 950,00**	**599 950,00**	**551 950,00**
	UG	1	1		43,3						
	EG	1		1	39,0	17,0					
	OG	2	1	1	42,3	5,7					
	DG	1	1	1	39,3	9,1					
51	**Gesamt**	**5**	**3**	**3**	**163,8**	**31,8**	**60**	**749 950,00**	**689 950,00**	**789 950,00**	**726 950,00**
	UG	1	1		35,8						
	EG	1		1	31,4	15,6					
	OG	2	1	1	37,0	10,0					
	DG	1	1	1	31,8	15,9					
	Stellplatz										
53	**Gesamt**	**5**	**3**	**3**	**135,9**	**41,5**	**112**	**619 950,00**	**569 950,00**	**659 950,00**	**606 950,00**

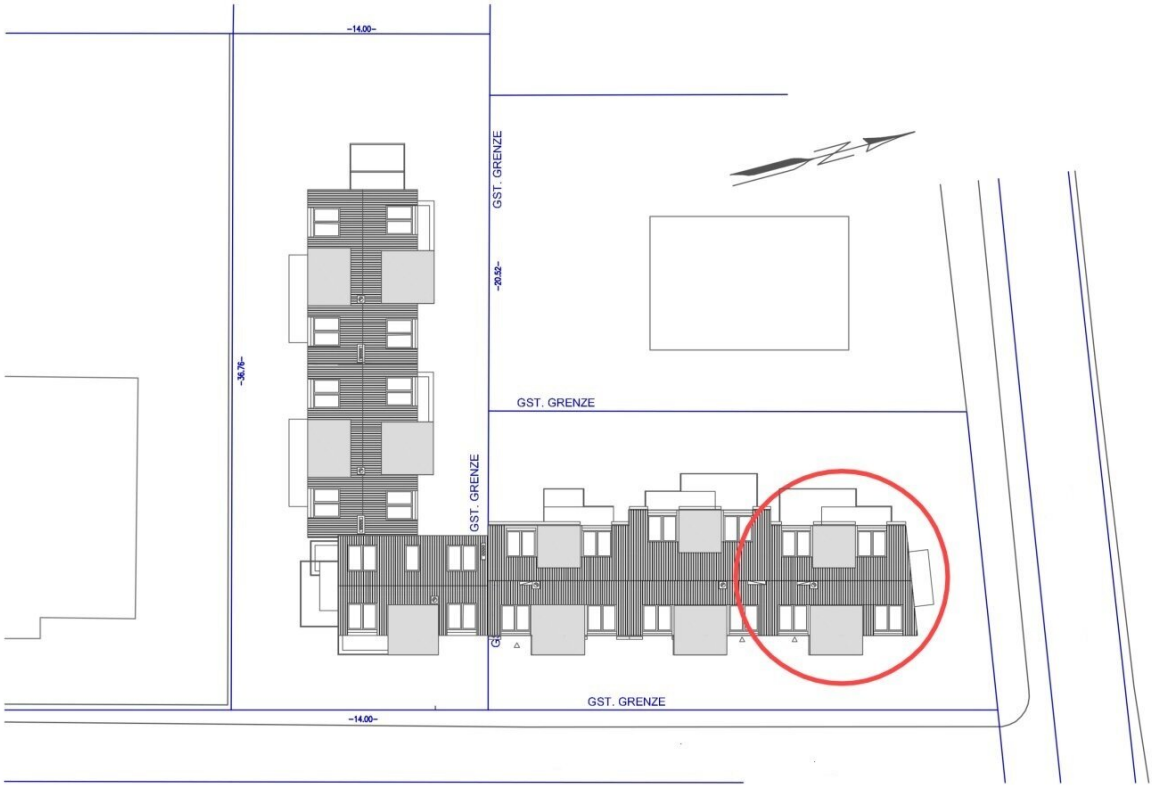
Flächenangaben gerundet

***** Aktionspreis gilt bei Einlangen eines verbindliches Kaufanbot bis 30.04.2025***

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

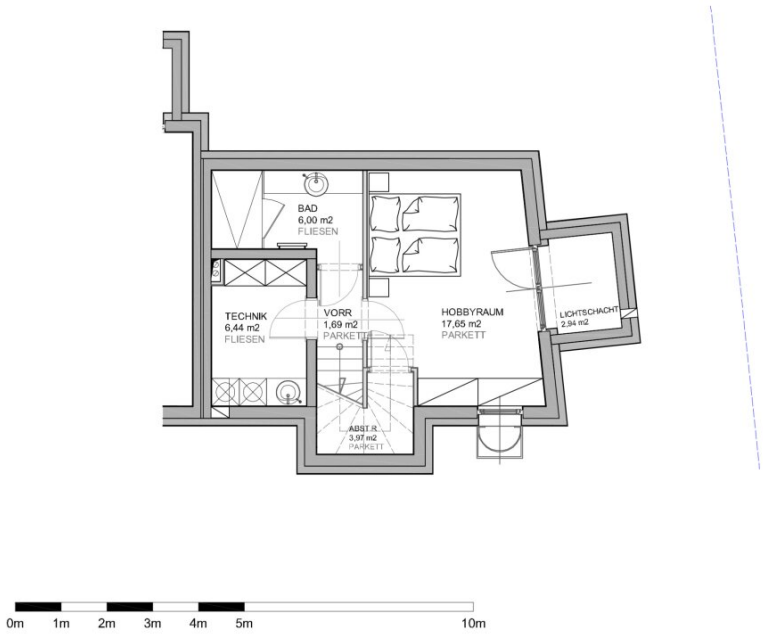
NOVEL
REAL



LAGEPLAN PROSPEKT

NOVEL REAL

Die Prospekte dienen zur Veranschaulichung und nicht als Bestandsplan
Flächen, Längen, Breiten können kleine Abweichungen aufweisen.
Im Zuge der Fertigstellung werden Naturmassen entnommen und Bestandspläne erstellt.

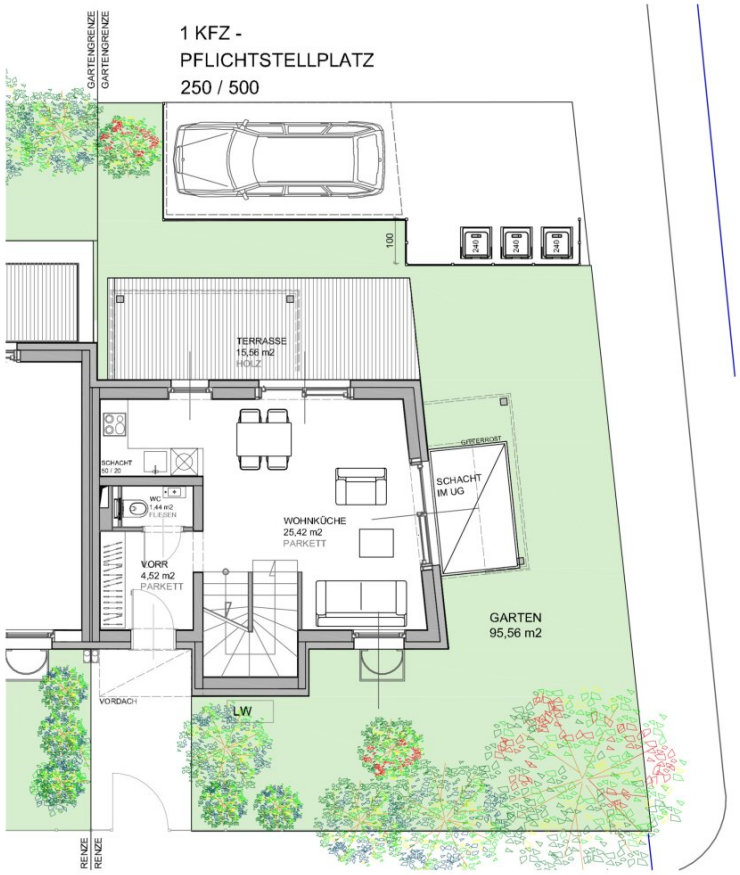


UNTERGESCHOSS

NOVEL REAL

PROSPEKT

1 : 100

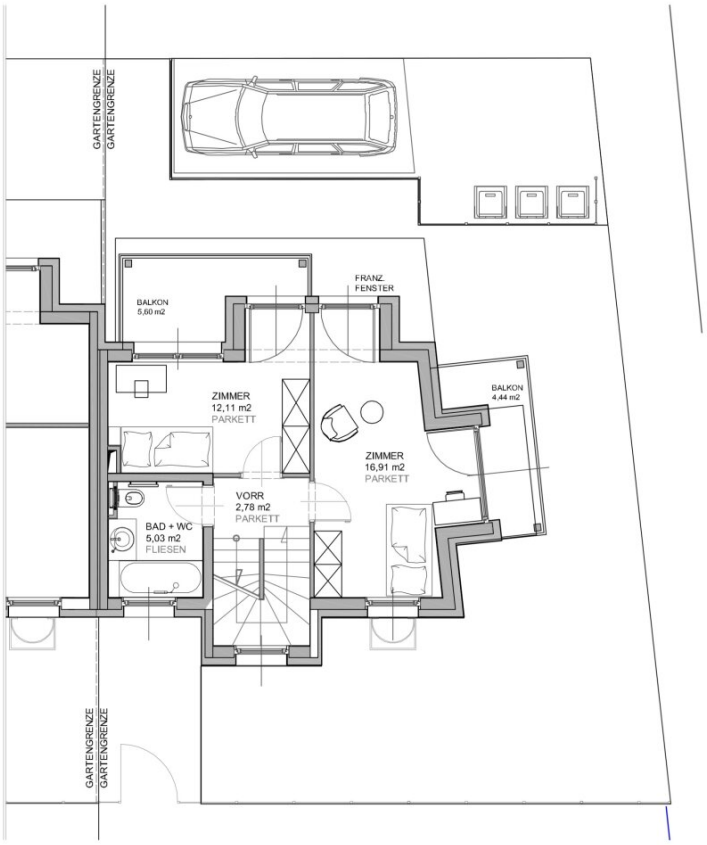


ERDGESCHOSS 01

NOVEL REAL

PROSPEKT

1 : 100



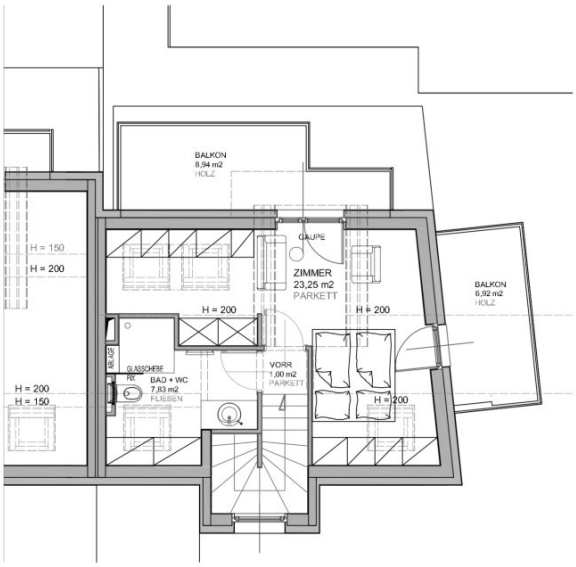
0m 1m 2m 3m 4m 5m 10m

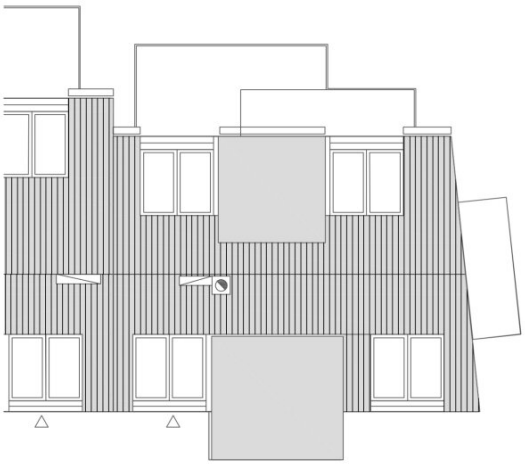
OBERGESCHOSS 01

NOVEL REAL

PROSPEKT

1 : 100





0m 1m 2m 3m 4m 5m 10m

DACHGESCHOSS 01

NOVEL REAL

PROSPEKT

1 : 100

Reihenhäuser

- Verfügbare Wohneinheiten -

Haus	Etage	Zimmer	Bäder	Toiletten	Wohn-/ Nutzfläche m²	Balkone Terrassen m²	Garten mit Terrasse m²	Kaufpreis schlüsselfertig AKTION bis 30.04.2025**		Kaufpreis schlüsselfertig ab 01.05.2025	
								Eigennutzer	Anleger exkl. Ust	Eigennutzer	Anleger exkl. Ust
	UG	1	1		45,9						
	EG	1		1	41,1	13,0					
	OG	2 bis 3	1	1	45,6	0,0					
	DG	1 bis 2	1	1	41,9	3,7					
47/1	**Gesamt**	**5 bis 7**	**3**	**3**	**174,6**	**16,7**	**49**	**749 950,00**	**689 950,00**	**809 950,00**	**744 950,00**
	UG	1	1		44,7						
	EG	1		1	40,7	23,7					
	OG	2 bis 3	1	1	46,9	2,4					
	DG	1 bis 2	1	1	40,6	8,9					
47/2	**Gesamt**	**5 bis 7**	**3**	**3**	**172,8**	**34,9**	**176**	**849 950,00**	**781 950,00**	**899 950,00**	**827 950,00**
	UG	1	1		40,1						
	EG	1		1	36,5	12,7					
	OG	2	1	1	36,8	4,7					
	DG	1 bis 2	1	1	36,1	6,2					
	Stellplatz										
47 A	**Gesamt**	**5 bis 6**	**3**	**3**	**149,5**	**23,6**	**32**	**649 950,00**	**598 950,00**	**689 950,00**	**634 950,00**
	UG	1	1		35,5						
	EG	1		1	31,4	17,8					
	OG	2	1	1	35,8	5,0					
	DG	1	1	1	32,1	8,7					
49	**Gesamt**	**5**	**3**	**3**	**134,7**	**31,4**	**61**	**559 950,00**	**514 950,00**	**599 950,00**	**551 950,00**
	UG	1	1		43,3						
	EG	1		1	39,0	17,0					
	OG	2	1	1	42,3	5,7					
	DG	1	1	1	39,3	9,1					
51	**Gesamt**	**5**	**3**	**3**	**163,8**	**31,8**	**60**	**749 950,00**	**689 950,00**	**789 950,00**	**726 950,00**
	UG	1	1		35,8						
	EG	1		1	31,4	15,6					
	OG	2	1	1	37,0	10,0					
	DG	1	1	1	31,8	15,9					
	Stellplatz										
53	**Gesamt**	**5**	**3**	**3**	**135,9**	**41,5**	**112**	**619 950,00**	**569 950,00**	**659 950,00**	**606 950,00**

Flächenangaben gerundet

***** Aktionspreis gilt bei Einlangen eines verbindliches Kaufanbot bis 30.04.2025***

NOVEL REAL

Objektbeschreibung

Gemäß dem Credo des Bauträgers "MIT SORGFALT BAUEN - SCHNELL VERKAUFEN" bietet sich für Sie eine SENSATIONELLE CHANCE für ein leistbares Reihenhaus im Rahmen der BEFRISTETEN FRÜHLINGSAKTION BIS 30. APRIL 2025 !!!!

"SCHNELL VERKAUFEN" - GESENKTE PREISE PLUS AKTIONSBONUS VON BIS ZU € 60.000,- je Reihenhaus, wenn Sie vor dem 30.04.2025 ein verbindliches Kaufanbot stellen! Warum? Der Bauträger möchte dieses Projekt gerne vor dem Winter abschließen um sich einem neuen Projekt widmen zu können.

"IHR ZUSATZBONUS" - bis 30.4. können noch gewisse Sonderwünsche berücksichtigt werden. Ab 01.05.2025 werden die Reihenhäuser gemäß Plan fertiggestellt werden.
NUTZEN SIE DIESE EINMALIGE CHANCE !!!

"MIT SORGFALT BAUEN": Was zeigt dies besser, als ein Test unter extremen Bedingungen - **trotz dem Starkregen Mitte September gab es keinerlei Wassereintritt an den Häusern!** Hinzukommt eine offensichtlich gute Lage, wo auch der Grundwasserspiegel nicht zum Problem wurde.... Aspekte die für ein Eigenheim mittlerweile immer mehr von Bedeutung werden. **Jetzt ist die beste Zeit für Sie um im Zuge von Besichtigungen zu sehen, wie eine Immobilie solchen Unwettern standhält!**

JETZT MEHR ZU DIESEN EXKLUSIVEN UND SCHLÜSSELFERTIGEN REIHENHÄUSERN IN UNVERBAUERTER RUHELAGE:

In **Grünruhelage**, umgeben von Feldern und Einfamilienhäusern, stehen insgesamt **6 exklusive, schlüsselfertige REIHENHÄUSER in Ziegelmassiv-Bauweise auf EIGENGRUND kurz vor der Fertigstellung.** Diese **idyllische Lage in Neuessling** (zwischen Hirschstetten - Seestadt - Raasdorf) ist nicht nur ein **Paradies für Familien,** Die Anlage ist **umgeben von unverbaubaren landwirtschaftliche Flächen. Erholungssuchende und Freizeitsportler,** sondern bietet **auch tollste Einkaufsmöglichkeiten** durch das Donau-Zentrum, sowie die Gewerbeparks Stadlau und Kagran**,** welche mit dem Auto in 10-15 Minuten erreichbar sind. Die nahe gelegenen **Buslinien 24A und 89A bieten einen direkten Anschluss an die U-Bahnlinien U1 und U2.**

Diese modernen und stilvollen Häuser verfügen über 4 Etagen mit **5 bis 7 Zimmern** und einer Wohnfläche von 100 - 129 m² plus Untergeschoss mit 36 - 46 m² bzw. **einer Nutzfläche von 135 - 175 m². Nahezu jede Wohnebene verfügt über 1 - 2 Terrassen bzw. Balkone.** Zwei Häuser verfügen zusätzlich über einen **Kfz-Stellplatz am Grundstück**

(samt Vorbereitung für E-Ladestation).

Ein besonderes Augenmerk wurde der **optimalen Raumnutzung** geschenkt und somit wird auch das **Untergeschoß zu einem schlüsselfertigem und beheiztem Wohnkeller ausgebaut**, welcher neben Wirtschafts-/Technik- und Stauraum auch ein Badezimmer und ein weiteres Zimmer bietet, welches durch einen großen Lichtschacht mit doppelflügeliger Glastüre und einem Kellerfenster über ausreichend Belichtung und Belüftung verfügt.

Ziegel-Massivhaus inklusive Wohnkeller mit Freifläche

- Wohnküche (mehr oder weniger offen gestaltet)
- 3 - 5 Schlafzimmer (OG und DG)
- 1 Zimmer im Wohnkeller (belichtet und belüftet)
- 2 Bäder mit Toilette (OG und DG)
- 1 Duschbad im Wohnkeller
- Gäste-Toilette mit Handwaschbecken im EG
- Vorraum (mehr oder weniger offen gestaltet)
- div. Abstell-/Schrankräume
- Wirtschafts-/Technikraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Balkone/Terrassen auf jeder Wohnebene

...beste und individuelle Raumnutzung durch ausgefeilte Grundrisse mit viel Stauraum!

Hochwertige, schlüsselfertige Ausstattung auf allen Ebenen (ohne Aufpreis)

- Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung mit
- Luft-Wärmepumpe
- Klimaanlage in allen Zimmern vorbereitet
- Leerverrohrung für Photovoltaik
- Kunststofffenster mit 3fach Verglasung von Kömmerling (anthrazit/weiß)
- großflächige Fensterfronten für lichtdurchflutete Räume
- Terrassen-Schiebetür im EG von Kömmerling
- Dachflächenfenster von Velux
- Außenrollläden elektrisch und integriert
- Innentüren von Kunex mit Holzzargen - flächenbündig mit verdeckten Bändern
- Sicherheitstüre in Alu anthrazit
- Eichendielen-Parkettböden
- Stufenbelag und Handlauf in Eiche
- 60 x 60 cm Feinsteinzeug Fliesen (hell- und dunkelgrau)

- exklusive Sanitärausstattung plus Walk-In Duschen mit Glaswand
- hochwertige, pulverbeschichtete Balkon-/Terrassengeländer (anthrazit)
- hochwertige Feinsteinzeug-Platten auf den Terrassen und Balkonen
- Kabel TV- und Internet-Anschlüsse (A1) in allen Zimmern
- Gärten mit Rollrasen, Wasser- und Stromanschluss
- hochwertiger Doppelstabmattenzaun in anthrazit (inkl. Schichtschutz)

....eine Ausstattung die nahezu keine Wünsche offen lässt!

ECK-REIHENHAUS 53 - 5 Zimmer mit Wohnkeller

135,9 m² Wohn-/Nutzfläche inkl. Wohnkeller plus

25,9 m² Balkone in den Obergeschoßen plus

112 m² Garten mit Terrasse

1 Kfz-Abstellplatz

KAUFPREISE - SCHLÜSSELFERTIG - MASSIVBAUWEISE - EIGENGRUND - EXKLUSIVE AUSSTATTUNG:

!!!!!!!!! ACHTUNG - REDUZIERTER PREIS - HERBSTAKTION NUR BIS 30.04.2025 !!!!!!!!!!

FÜR ANLEGER: € 569.950,- exkl. USt

FÜR EIGENNUTZER: € 619.950,-

PREISE AB 01.05.2025:

FÜR ANLEGER: € 606.950,- exkl. USt

FÜR EIGENNUTZER: € 659.950,-

Eine Oase am Stadtrand von Wien

Genießen Sie die ruhige Lage **umgeben von Feldern am Rande eines charmanten Wohngebietes mit Einfamilienhäusern**, die Nähe zu vielen Sport- und Erholungsgebieten, sowie zu den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in den nahegelegenen Gewerbeparks Stadlau und Kagran. Aber auch das Donauzentrum erreichen Sie innerhalb von 15 Minuten.

Mit dem Auto erreichen Sie innerhalb von 10 Minuten (mit dem Rad in weniger als 20 Minuten) **die Badeteiche von Hirschstetten und Süßenbrunn, den Golfclub Süßenbrunn, den Reitclub Donaustadt und das Pferdegestüt Prunnehof, die Blumengärten Hirschstetten und den Motorikpark. In fußläufiger Entfernung finden Sie Naherholungsgebiete, wie den Norbert-Scheed-Wald und auch eine Park mit Kinderspielplatz.**

Die nahe gelegenen Stationen der **Buslinien 24A und 89A bieten Ihnen eine direkte Anbindung an die U-Bahnlinien U1 und U2**. So können Sie auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb von 15 Minuten die Volkschule und den Kindergarten in der Schukowitzgasse erreichen. Eine großen Angebot an Schulen und Ärzten gibt es auch in der Seestadt.

**Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden.*

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch

optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.