

**Neubauprojekt Hasengarten - Provisionsfreie  
3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse und  
Wohnbauförderung!**



**Objektnummer: 294762029**

**Eine Immobilie von AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>         | Wohnung               |
| <b>Land:</b>        | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>     | 2442 Unterwaltersdorf |
| <b>Zustand:</b>     | Erstbezug             |
| <b>Alter:</b>       | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>  | 85,26 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>      | 3                     |
| <b>Bäder:</b>       | 1                     |
| <b>WC:</b>          | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>   | 1                     |
| <b>Stellplätze:</b> | 2                     |
| <b>Kaufpreis:</b>   | 369.900,00 €          |

## Ihr Ansprechpartner



### Christoph Rauscher

AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs GmbH  
Südbahnstraße 10  
2544 Leobersdorf

T +43 2236 22996  
H +43 664 500 61 61

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# AURA

Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H

## UNTERWALTERSDORF

F. Jonas-Straße 6

### STIEGE 1-TOP 42

Gst.Nr. 456/19

3 Zimmer WNFL ca. 85,26m<sup>2</sup>

3. Obergeschoss

24.09.2024  
ohne Maßstab

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Wohnzimmer  | 29,00m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1    | 15,51m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2    | 11,39m <sup>2</sup> |
| Schrankraum | 5,90m <sup>2</sup>  |
| Küche       | 4,78m <sup>2</sup>  |
| Bad         | 8,12m <sup>2</sup>  |
| Vorraum     | 6,42m <sup>2</sup>  |
| WC          | 1,90m <sup>2</sup>  |
| AR/TR       | 2,24m <sup>2</sup>  |

**Wohnfläche 85,26m<sup>2</sup>**

Dachterrasse 56,22m<sup>2</sup>



Top 1/42



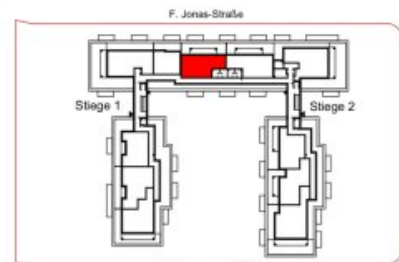
BADEZIMMER: ANSCHLÜSSE  
LAUT BADAUSSTATTUNG.  
WC: LAUT WC-AUSSTATTUNG.  
FLÄCHENÄNDERUNGEN UND  
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN  
SIND VORBEHALTEN.



FORMAT PLUS\_ZT\_GMBH



ÜBERSICHT  
Kein Maßstab



Dr. K. Waldheim-Straße





## Objektbeschreibung

Neubauprojekt Hasengarten 36 und 90 Wohnungen!

Der Hasengarten ist Ihr neues Heim im Grünen, nur 30 Minuten von Wien entfernt.

Wir bieten gut durchdachte 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, die perfekt auf die Bedürfnisse von jungen Paaren, wachsenden Familien sowie Senioren zugeschnitten sind – im Hasengarten finden Sie Ihren idealen Lebensraum, der Ansprüchen modernen Wohnens gerecht wird. Die Wohnungen, welche in hochwertiger Ziegelbauweise errichtet werden, vereinen Lebensqualität, Energieeffizienz und Gemeinschaft in einer idyllischen und sicheren Umgebung.

3 Zimmerwohnung mit ca. 85,26m<sup>2</sup> und ca. 56,22m<sup>2</sup> Dachterrasse

Kaufpreis ab 369.900,00 inkl. 2 PKW-Abstellplätze/exkl. Kaufnebenkosten

Wohnbauförderung 90 Wohnungen:

Diese muss individuell beantragt werden, da es sich um eine personenbezogene Förderung handelt! Gerne beraten wir Sie bei einem persönlichen Gespräch!

Ausstattung:

Unsere Wohnungen im Hasengarten sind so gestaltet, dass Sie sich von Anfang an wohlfühlen werden. Jede Einheit ist schlüsselfertig und mit hochwertigen Laminatböden sowie modernen Bädern ausgestattet. Die Fußbodenheizung ist in allen Zimmern regelbar und sorgt für ein behagliches Wohngefühl. Die großzügigen Freiflächen laden zum Entspannen und Genießen der Natur ein. Dank biogener Fernwärme und energieeffizienter Bauweise leben Sie nicht nur komfortabel, sondern auch nachhaltig!

Wählen Sie aus verschiedenen Designs für Fliesen, um Ihre Wohnung ganz nach Ihrem Geschmack zu gestalten.

- Ziegelmassivbauweise



- Vollwärmeschutz
- Fernwärme
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Außenrollläden
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- 2 PKW-Abstellplätze im Kaufpreis enthalten

Für weitere Fragen oder einem unverbindlichen Termin steht Ihnen Herr Rauscher unter 02236 22 996 oder Herr Haselgruber unter 0664 435 22 41 zur Verfügung.

Energieausweis 36 WHG: HWBRef: 32,5 und fGEE 0,60

Energieausweis 90 WHG: HWBRef 29,4 und fGEE 0,58

Bei den verwendeten Visualisierungen und Symbolbildern handelt es sich um Beispielansichten. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Tipp- und Satzfehler!

Renderings by Real Agency

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap