

# KÄUFERPROVISIONSFREI - Im Herzen des Waldviertel - ZENTRUMSNAH VITIS - EIGENTUM oder MIETE



Anischt der WHA Straße - Animation

**Objektnummer: 7530/5101**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3902 Vitis
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	87,25 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	4,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	99,87 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	307.844,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.528,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,21 €
<b>Heizkosten:</b>	61,13 €
<b>USt.:</b>	26,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**





FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate









## ERDGESCHOSS

Polizeiinspektion

**TOP 1** **Verkauft**

2-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 61,16 m<sup>2</sup>  
Terrasse mit Eigengarten

**TOP 2** **Verkauft**

3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 87,25 m<sup>2</sup>  
Terrasse mit Eigengarten

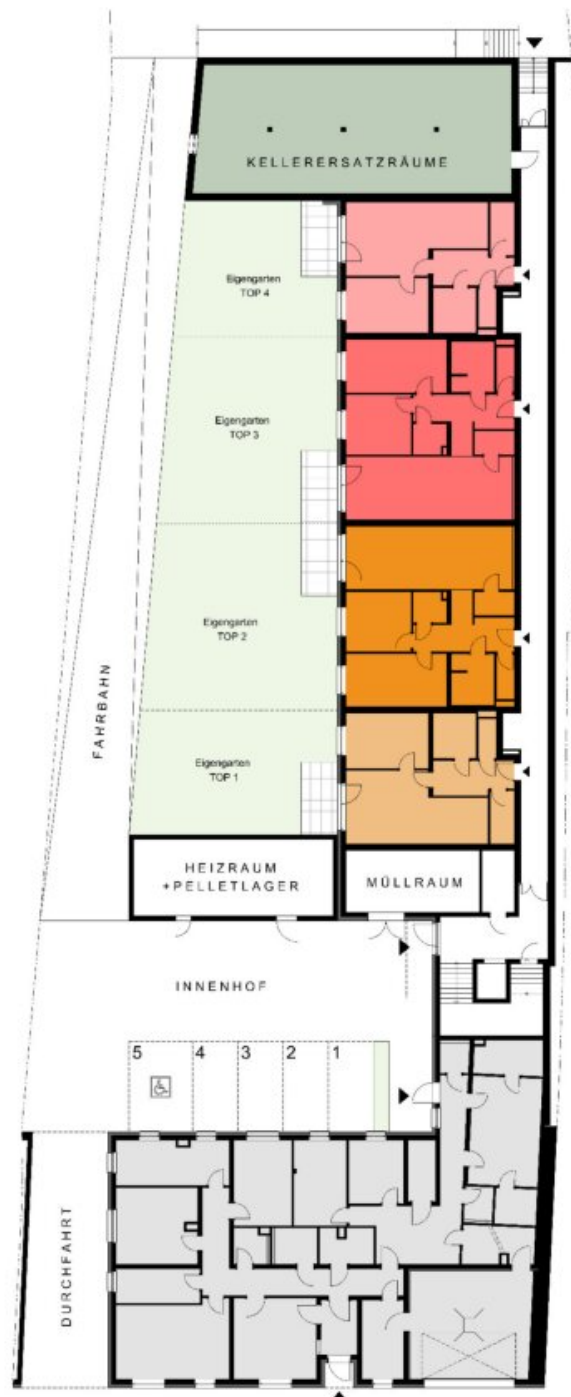
**TOP 3**

3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 87,25 m<sup>2</sup>  
Terrasse mit Eigengarten

**TOP 4**

2-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 61,16 m<sup>2</sup>  
Terrasse mit Eigengarten

Kellerersatzräume



## 1. OBERGESCHOSS

**TOP 5**  
1-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 29,60 m<sup>2</sup>  
Balkon

**TOP 6**  
2-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 61,16 m<sup>2</sup>  
Balkon

**TOP 7**  
3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 87,25 m<sup>2</sup>  
Balkon

**TOP 8**  
3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 87,25 m<sup>2</sup>  
Balkon

**TOP 9**  
2-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 61,16 m<sup>2</sup>  
Balkon

**TOP 10** **Vermietet**  
1-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 29,49 m<sup>2</sup>  
Balkon



## 2. OBERGESCHOSS

### TOP 15 **Verkauft**

1-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 29,60 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 16

2-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 61,16 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 17

3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 87,25 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 18

3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 87,25 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 19

2-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 61,16 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 20

1-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 29,49 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 21

1-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 29,49 m<sup>2</sup>  
Balkon

### TOP 22 **Verkauft**

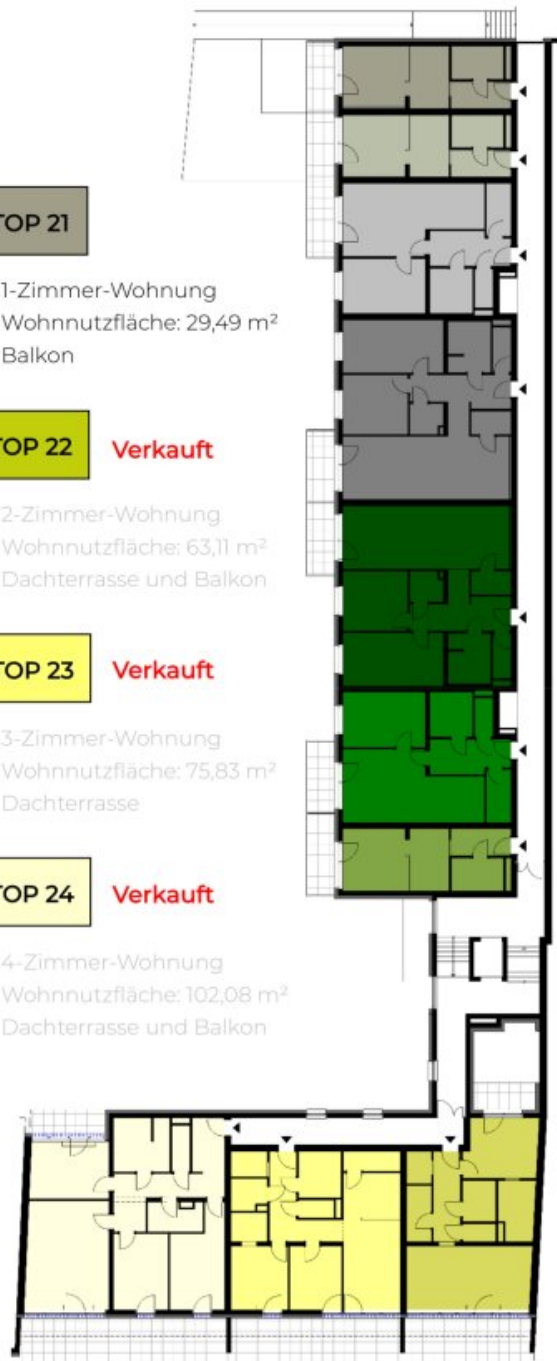
2-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 63,11 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse und Balkon

### TOP 23 **Verkauft**

3-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 75,83 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse

### TOP 24 **Verkauft**

4-Zimmer-Wohnung  
Wohnnutzfläche: 102,08 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse und Balkon



## PKW-STELLPLÄTZE

- Stellplatz Nr. 1..... Polizei (Innenhof)
- Stellplatz Nr. 2..... Polizei (Innenhof)
- Stellplatz Nr. 3..... Polizei (Innenhof)
- Stellplatz Nr. 4..... Polizei (Innenhof)
- Stellplatz Nr. 5..... barrierefrei (Innenhof)
- Stellplatz Nr. 6..... **Verkauft**
- Stellplatz Nr. 7..... **Verkauft**
- Stellplatz Nr. 8..... **Verkauft**
- Stellplatz Nr. 9..... **Verkauft**
- Stellplatz Nr. 10..... **Verkauft**
- Stellplatz Nr. 11..... **Verkauft**
- Stellplatz Nr. 12..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 13..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 14..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 15..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 16..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 17..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 18..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 19..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 20..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 21..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 22..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 23..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 24..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 25..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 26..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 27..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 28..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 29..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 30..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 31..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 32..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 33..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 34..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 35..... frei wählbar
- Stellplatz Nr. 36..... **Verkauft**
- Stellplatz Nr. 37..... **Verkauft**



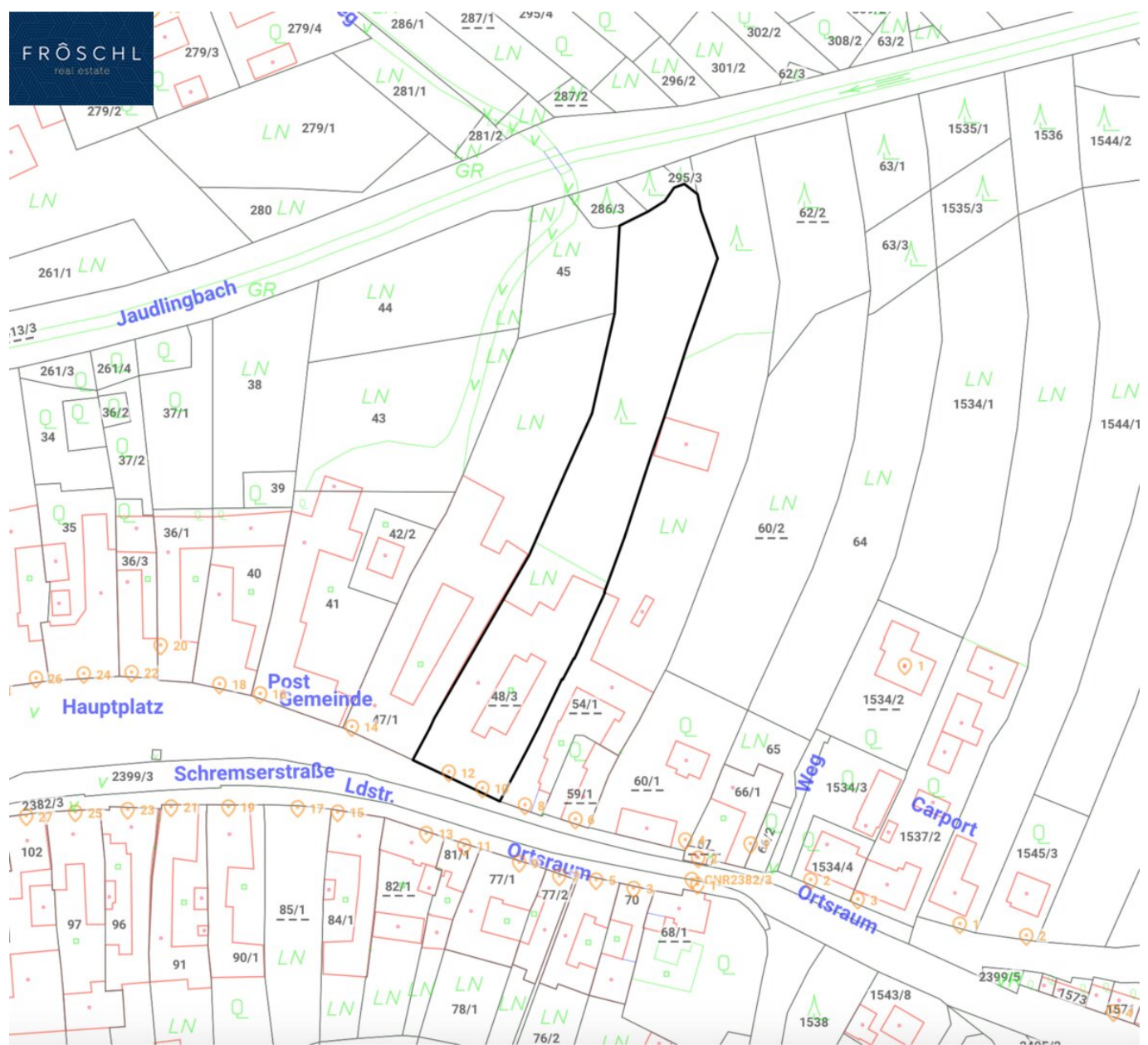
Jede Wohnung verfügt über einen eigenen PKW-Stellplatz. Beim Kauf können Sie ihren Wunsch-Stellplatz, je nach Verfügbarkeit, frei wählen.



**1 Grundstück**

Zoom auf Objekt | Ergebnis entfernen | Tabelle | Objekt hervorh... | Objekte Selektie...

Grundstücksnummer	48/3
Katastralgemeinde	Vitis
Katastralgemeinde Nr.	21193
Einlagezahl	205
Grundbuchnummer	21193
Fläche aus Grafik [m²]	4886
Stichtagsdaten vom	01.04.2024



## Objektbeschreibung

Die geplante Wohnhausanlage umfasst insgesamt **24 moderne Wohnungen** sowie eine **Büroeinheit**, die auf **drei Geschosse**(Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss) verteilt sind. Die Wohnungen Top 5 bis Top 14 im 1. Obergeschoss sind bereits bei Fertigstellung mit einer Einbauküche ausgestattet.

### Grundriss und Nutzung

- **Büroeinheit (Polizeiinspektion):** Befindet sich im Erdgeschoss mit direktem Straßenzugang.
- **Wohnungen:** Variieren von **1- bis 4-Zimmer-Einheiten** mit einer Wohnfläche von **ca. 30 bis 102 m<sup>2</sup>**. Jede Wohnung verfügt über:
  - Eine **Außenfläche** (Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia).
  - Ein zugeordnetes **Kellerabteil**.
  - Einen **PKW-Stellplatz im Freien**.
- Im **Innenhof:** Überdachter Haupteingang mit Zugang zum zentralen **Stiegenhaus mit Aufzug**, der alle Wohnungen barrierefrei erschließt.

### Gemeinschaftseinrichtungen

- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume** stehen den Bewohnern zur Verfügung.

### Bauweise und Ausstattung

Das Projekt wird in **Massivbauweise** errichtet und zeichnet sich durch eine hochwertige Ausstattung aus:

- **Bauweise:**

- Außenwände: Gedämmte Hohlwände oder Ziegelmauerwerk (25 cm).
- Innenwände: Tragend aus Ziegel, nicht tragend aus Trockenbau.
- Decken: Stahlbeton-Elementdecken.
- Dach: Flachdach mit Warmdachaufbau und bekiester Foliendachhaut.
- Fassade: WDVS-Fassade.

- **Fenster:**

- Kunststofffenster mit **3-Scheibenisolierverglasung** (weiß).
- Außenliegende Rollläden als Sonnenschutz.

- **Heizung:**

- Zentrale **Pellet-Heizanlage**.

- **Fußbodenheizung** in allen Wohnungen.

- **Sanitäreinrichtungen:**

- Badezimmer: Waschtisch, Dusche/Badewanne, Sprossenheizkörper.  
WC: Hänge-WC und Handwaschbecken.

- **Elektroinstallation:**

- Eigener Stromzähler je Wohneinheit.



Gegensprechanlage.

• **Innenausstattung:**

- Türen: Weiß lackiert mit Holzumfassungszargen.

Böden: Hochwertiger Parkettboden, Fliesen in Sanitärräumen.

**Fertigstellung**

Die Wohnhausanlage wird voraussichtlich **im Februar/März 2025** fertiggestellt. Die gezeigten Bilder stammen von den bereits fertiggestellten Einheiten Top 17 und Top 21. Bitte beachten Sie, dass die Ansichten leicht variieren können. Die Materialien und die Qualität der Ausführungen entsprechen jedoch vollständig den tatsächlichen Gegebenheiten der angebotenen Einheiten.

Dieses Wohnprojekt verbindet hochwertige Bauweise mit durchdachter Infrastruktur und bietet modernes Wohnen in einer idealen Lage.

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümerin dieser attraktiven Wohnungen in Zentrum von Vitis im Waldviertel.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate).**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und entdecken Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!**

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

**Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen professionell und präzise.**

**FRÖSCHL real estate** ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir

ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <8.500m

Krankenhaus <9.500m

Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <5.500m

Polizei <500m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap