

**OPEN HOUSE am Sonntag den 23.2.2025 von 10h - 14h,  
Erstbezug: Modernes Wohnen in stilvoller  
Doppelhaushälfte mit Garten und 2 Stellplätzen in 2100  
Stetten, Niederösterreich!**



Drohne von hinten

**Objektnummer: 6547/3649**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2100 Korneuburg
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	10,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



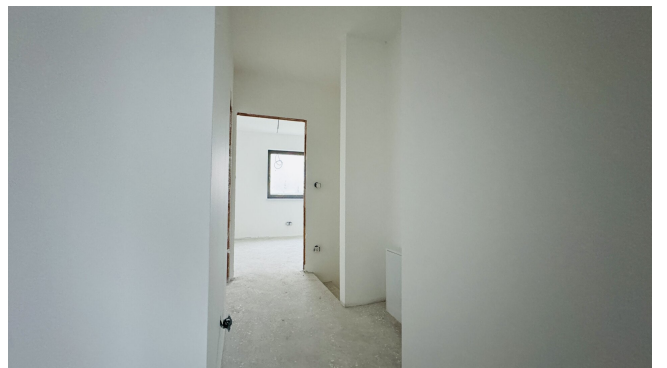
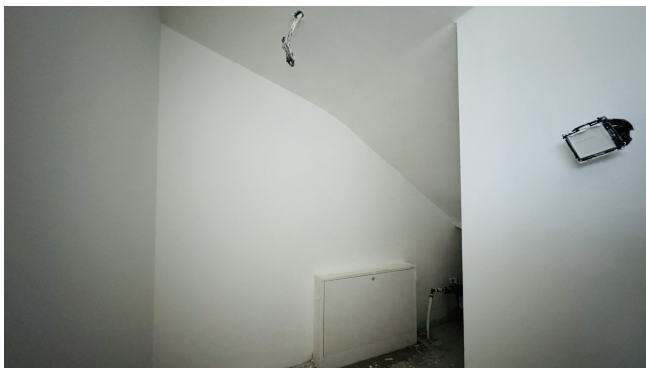
**Rene Sezgin**

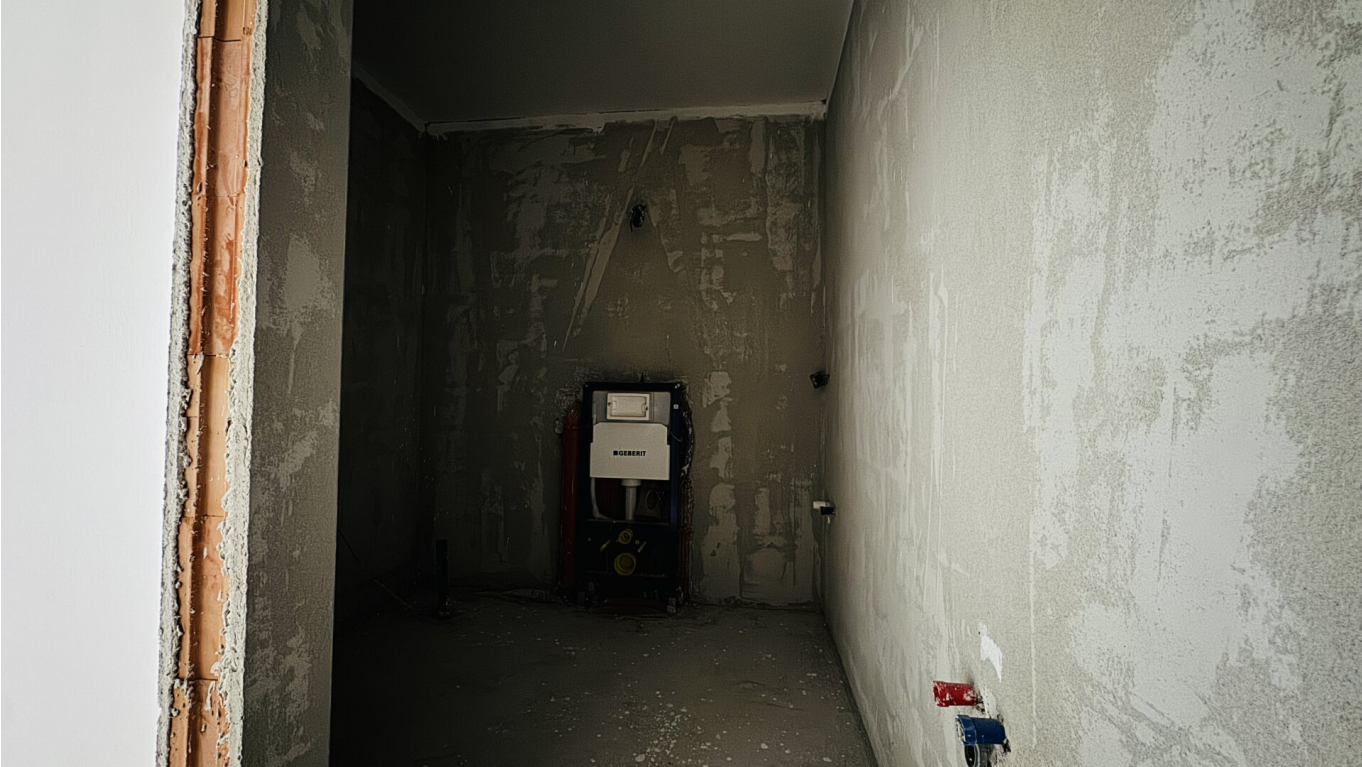
CPS Immobilien Sezgin e.U.  
Sandgrubenweg 95























## Objektbeschreibung

**OPEN HOUSE am Sonntag den 23.2.2025 von 10h - 14h,  
um schriftliche Voranmeldung unter  
sezgin@cpsimmobilien.at wird gebeten**

### Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Doppelhaushälfte mit rund 114 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**

bestehend im Erdgeschoß aus: Vorraum, WC mit Handwaschbecken und Dusche, Wohnküche, Zimmer

im Obergeschoß aus: Vorraum, 4 Zimmer, Badezimmer mit WC

- **rund 84 m<sup>2</sup> Garten**
- **Baujahr 2022-2024 - Erstbezug**
- **2 KFZ Abstellplätze mit jeweils rund 12 m<sup>2</sup>**
- **Beheizung via Luftwärmepumpe per Fußbodenheizung**
- **belagsfertiger Zustand (Schlüsselfertigpaket möglich gegen Aufpreis)**

### Die ausführliche Beschreibung:

**Die Doppelhaushälfte wurde 2022-2024 gebaut** und befindet sich in **ruhiger Wohnlage** am Rande von Stetten.

Im **Erdgeschoßes** angekommen, stehen Ihnen linkerhand das WC mit Handwaschbecken und Dusche zur Verfügung. Rechterhand gelangen Sie in ein Zimmer, welches Sie nach Belieben

nutzen können. Geradeaus gelangen Sie in die großzügig konzipierte Wohnküche, zum Stiegenaufgang in das Obergeschoß sowie weiters in den Garten.

Das **Obergeschoß** besticht durch 4 Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer,...), sowie einen Bad mit WC.

Abgerundet wird dieses tolle Haus mit 2 KFZ Abstellplätzen.

**Der angegebene Kaufpreis ist ein Richtwert - welcher sich vorbehaltlich der Annahme durch den Eigentümer verändern kann.**

#### **Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt per Luft/Wasser Wärmepumpe, welche via Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima sorgt. Bei der Wärmepumpe wurde nicht gespart, eine hochwertige Diakin Wärmepumpe wurde verbaut.

#### **Belagsfertiger Zustand:**

Die Häuser werden im Belagsfertigen Zustand übergeben, heißt für Sie dass folgende Arbeiten bleiben:

- Innentüren + Zargen
- Bodenbeläge Innen
- Bodenbeläge Terrasse / Einfahrtsbereich
- Inneneinrichtung (Bad, Küche, etc.)
- Handlauf

Ein Angebot zur Schlüsselfertigkeit kann jederzeit nach Absprache gelegt werden. Bei diesem Objekt sind die Wände sogar fix fertig ausgemalt und gespachtelt.

### **Verkehrsanbindung:**

**Bus 857:** Korneuburg (S3, S4 Anbindung) - Stetten - Pyhra bei Gnadendorf

**Zuganbindung S3:** Payerbach Reichenau - Korneuburg - Wien Floridsdorf

**Zuganbindung S4:** Wien Meidling - Korneuburg (S3, S4, Bus 857 Anbindung) - Stockerau

### **Anruf-Sammeltaxi (AST)**

In vielen österreichischen Gemeinden stellt das Anruf-Sammeltaxi eine sinnvolle und attraktive Ergänzung zum bestehenden öffentlichen Verkehrsangebot dar. Bei dieser alternativen Betriebsform werden die Fahrgäste gegen telefonische Bestellung von und zu den AST-Sammelstellen bzw. überhaupt bis zur Haustüre chauffiert.

So funktionieren AST und Rufbus:

- Grundsätzlich gilt: Sie müssen Ihren Fahrtwunsch vorab telefonisch anmelden.
- Die passende Telefonnummer für die Anmeldung Ihrer Fahrt finden Sie im jeweiligen Linienfahrplan oder in der Detailansicht Ihrer Verbindungsauskunft im VOR AnachB Routenplaner.
- VOR Rufbusse fährt zum jeweils gültigen VOR-Tarif.
- Für AST-Fahrten gilt der jeweilige AST-Tarif. Für Fahrgäste mit einer gültigen VOR-Zeitkarte (Wochen-, Monats- oder Jahreskarte/KlimaTicket) für die gewünschte Strecke wird kein Aufschlag verrechnet.
- Ihr Ticket erhalten Sie im Fahrzeug.
- Ansonsten verkehren AST und VOR Rufbusse meist auf festgelegten Strecken und

starten in der Regel an wichtigen Verkehrsknoten wie Bahnhöfen und zentralen Plätzen.

## **ISTmobil**

Die ISTmobil GmbH entwickelt und betreibt ein Anruf-Sammel-Taxi System. Mit ISTmobil wird Mobilität abseits vom eigenen Auto über Sammelhaltepunkte in Ihrer Nähe möglich. Die gültigen Bus- und Bahnfahrpläne sind in die ISTmobil-Vermittlung integriert und werden bei Fahrten über die Gemeindegrenze hinweg berücksichtigt.

Nähere Infos finden Sie auch auf [www.istmobil.at](http://www.istmobil.at)

## **Mit dem Auto:**

sind Sie binnen **20 Minuten in Wien. Korneuburg** ist rund **7 Minuten** entfernt.

## **Infrastruktur:**

In der Nähe finden sich ein Landeskindergarten, Volksschule, Kinderhaus, Ärzte, Buschenschank, Restaurants, Heurige, uvm.

## **Wichtig:**

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%)!**

## **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!

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <500m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap