

**Erstbezug in idyllischer Doppelhaushälfte in Stetten -  
Wohnkomfort mit Garten und Stellplätzen für 399.000,00 €**



Vorderansicht DH 2

**Objektnummer: 6547/3648**

**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 Stetten
<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>	34,00 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>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	10,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

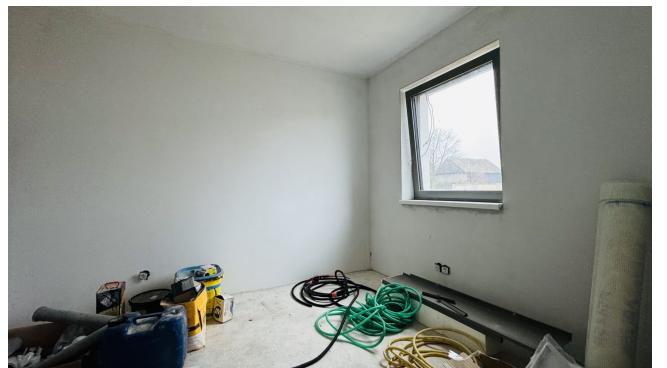


**Rene Sezgin**

CPS Immobilien Sezgin e.U.  
Sandgrubenweg 95















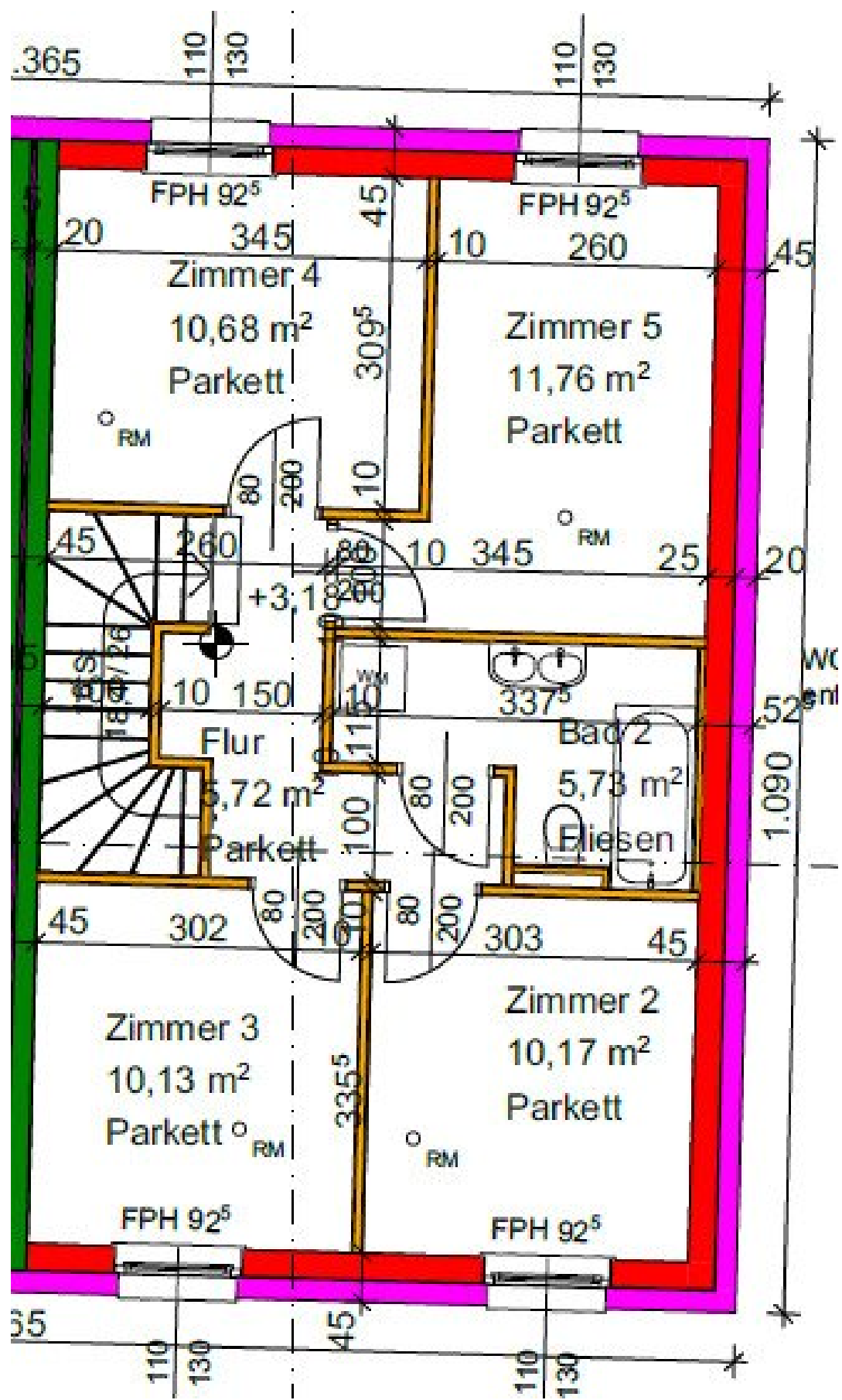












# Objektbeschreibung

## 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 34 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 rechterhand das WC mit Handwaschbecken und Dusche zur Verfügung. Linkerhand 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.

### **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 <4.500m

Krankenhaus <4.000m

Klinik <9.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap