

Reihenhaus in ruhiger Lage mit 2 Stellplätzen und Eigengarten



Image00056

Objektnummer: 141/82041
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2442 Unterwaltersdorf
Baujahr:	2018
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,26 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	160,45 €
USt.:	16,05 €
Sonstige Kosten:	22,00 €
Provisionsangabe:	

3%

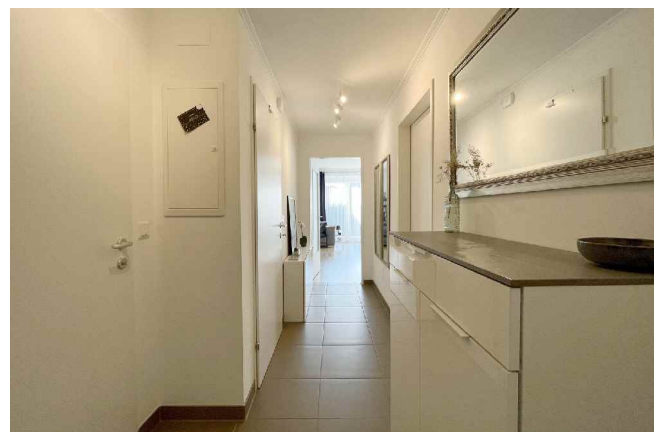
Ihr Ansprechpartner

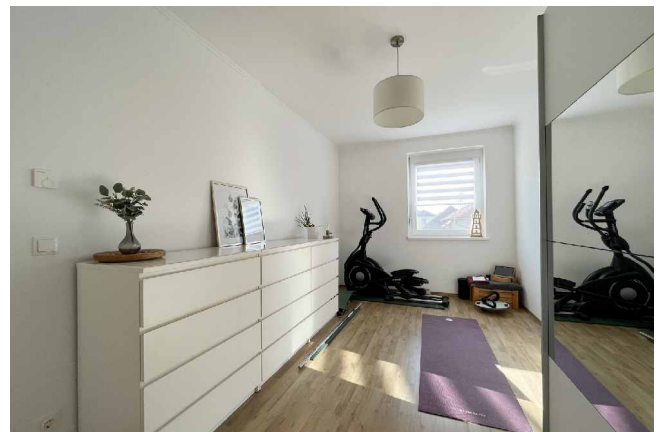


Ulrike Rösch

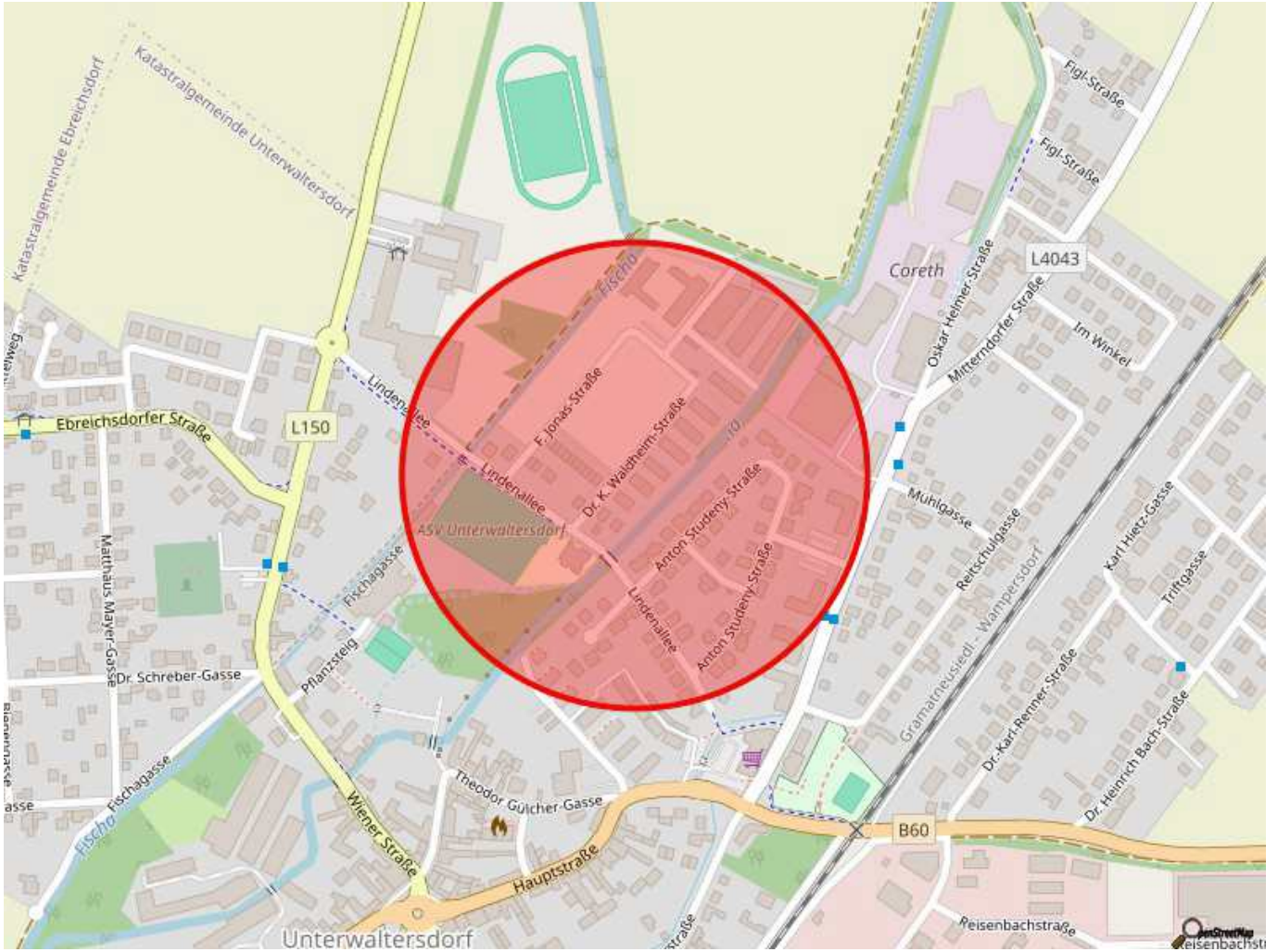
Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689









Objektbeschreibung

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich mit diesem gut geschnittenen und lichtdurchfluteten ca. 105m² Reihenhaus im beliebten Wohnpark Hasengarten“ in Unterwaltersdorf Ihren Traum vom Eigenheim zu erfüllen.

Das Mittelreihenhaus bietet eine praktische Raumaufteilung, eine ruhige Lage, einen gepflegten Garten und zwei Stellplätze – ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen.

Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung, die sich wie folgt aufteilt:

ERDGESCHOSS

- einladendes Vorzimmer
- räumige ca. 29,33m² Wohn- und Essbereich mit offener Dan-Einbauküche
- sep. WC mit Urinal
- großer Wirtschaftsraum
- Abstellraum
- ca. 54,48m² schön gepflegter Garten mit kleiner Gartenhütte

OBERGESCHOSS

- 3 gut geschnittene Schlafzimmer, die viel Raum für Ihre persönliche Gestaltung bieten
- Badezimmer mit Dusche, Eckbadewanne, Bidet und ausreichend Platz für einen Doppelwaschtisch
- separates WC

Ausstattung:

- Außenrollos und Insektenschutz
- Fußbodenheizung mit Fernwärme (Sympatherm-System)
- Wohnraumlüftung
- Alarmanlage
- Wäscheabwurfschacht vom Schlafzimmer in den Technikraum
- Verrohrung für Haussauganlage
- Mülltonnenhütte
- Große Fahrradhütte (Biohort)
- Gartenhütte (Biohort)
- Sicherheitstür mit erhöhtem Einbruchschutz
- Maschendrahtgartenzaun wurde ausgetauscht auf hohen Stabmattengitterzaun
- Optional: Zugang zum Badebiotop am Rösselhof in Unterwaltersdorf (mind. 3 Karten pro Haushalt)

Aktuell besteht ein offenes Wohnbaudarlehen in Höhe von ca. € 152.292,65 (Stand 31.12.2024). Die Rückzahlung erfolgt monatlich über die Betriebskostenabrechnung, mit einem Betrag von € 326,91. Wenn die Förderkriterien erfüllt sind, kann das Wohnbauförderdarlehen

übernommen werden.

Kosten bei Erfüllung der Kriterien:

Kaufpreis: € 246.707,35

Zzgl. WBF: € 152.292,65

Kosten bei nicht Erfüllung der Kriterien:

Kaufpreis: € 399.000,-

Den Bewohnern steht das nahegelegene Schwimmbiotop zur Verfügung, welches gegen eine geringe Jahresgebühr genutzt werden kann. "Urlaub vor Ihrer Haustüre"!

Lage und Umgebung:

Unterwaltersdorf besticht durch seine grüne Landschaft und die Nähe zu Baden und Wien. In unmittelbarer Nähe finden Sie sämtliche Nahversorger wie Billa und eine Bäckerei sowie Bildungseinrichtungen wie die Musikschule, Volksschule und den Kindergarten. Die Region bietet zudem eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, darunter der Golfclub Ebreichsdorf, ein Fitness-Parcours und zahlreiche Fußballplätze. Dank der hervorragenden Anbindung an die Autobahn erreichen Sie Wien in nur etwa 35 Minuten Fahrt.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.