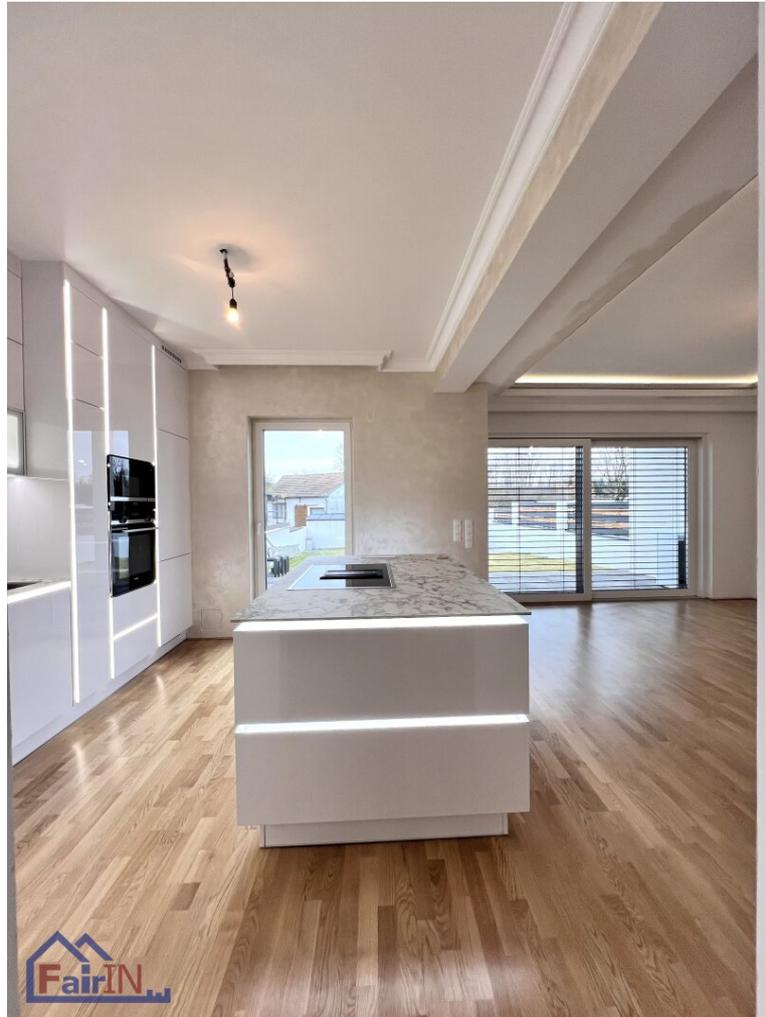


*****NEUBAU ***Charmantes Einfamilienwohnhaus mit 6
Zimmern und Garten*****



Objektnummer: 13762
Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2224 Niedersulz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	148,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	77,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	488.999,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

FAIRIN Immobilien Team

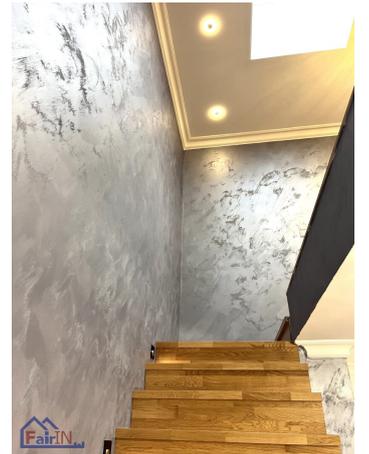
FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

T +43 1 95 27513
H +43 699 166 00 166
F +43 1 95 30 500

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









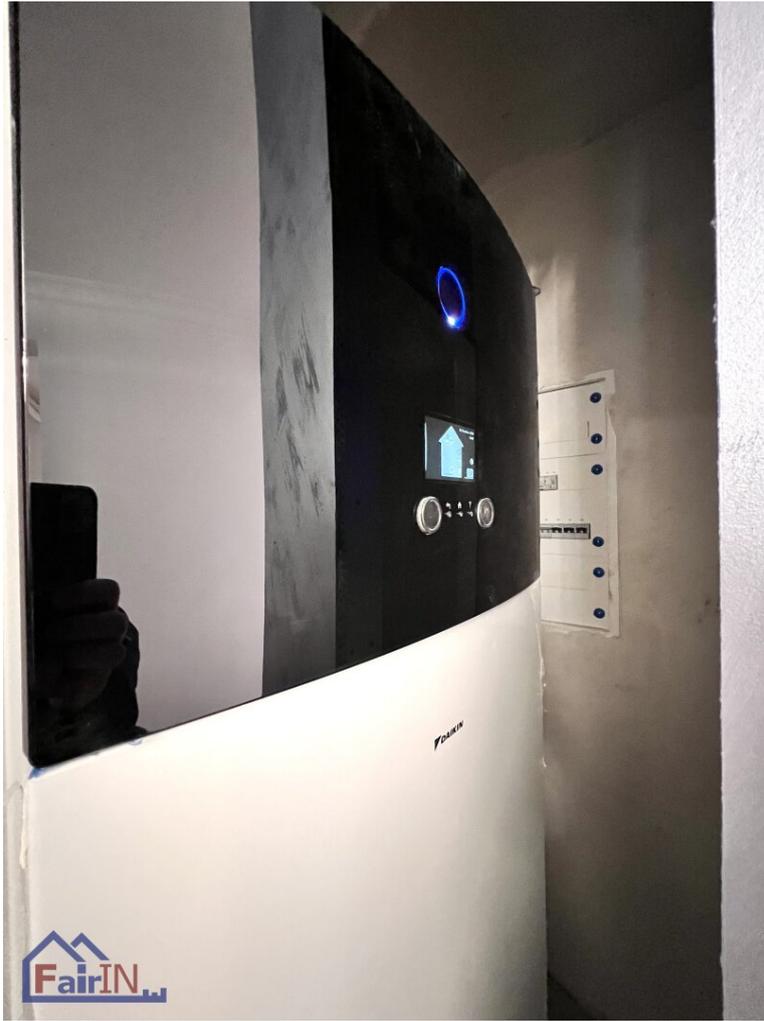


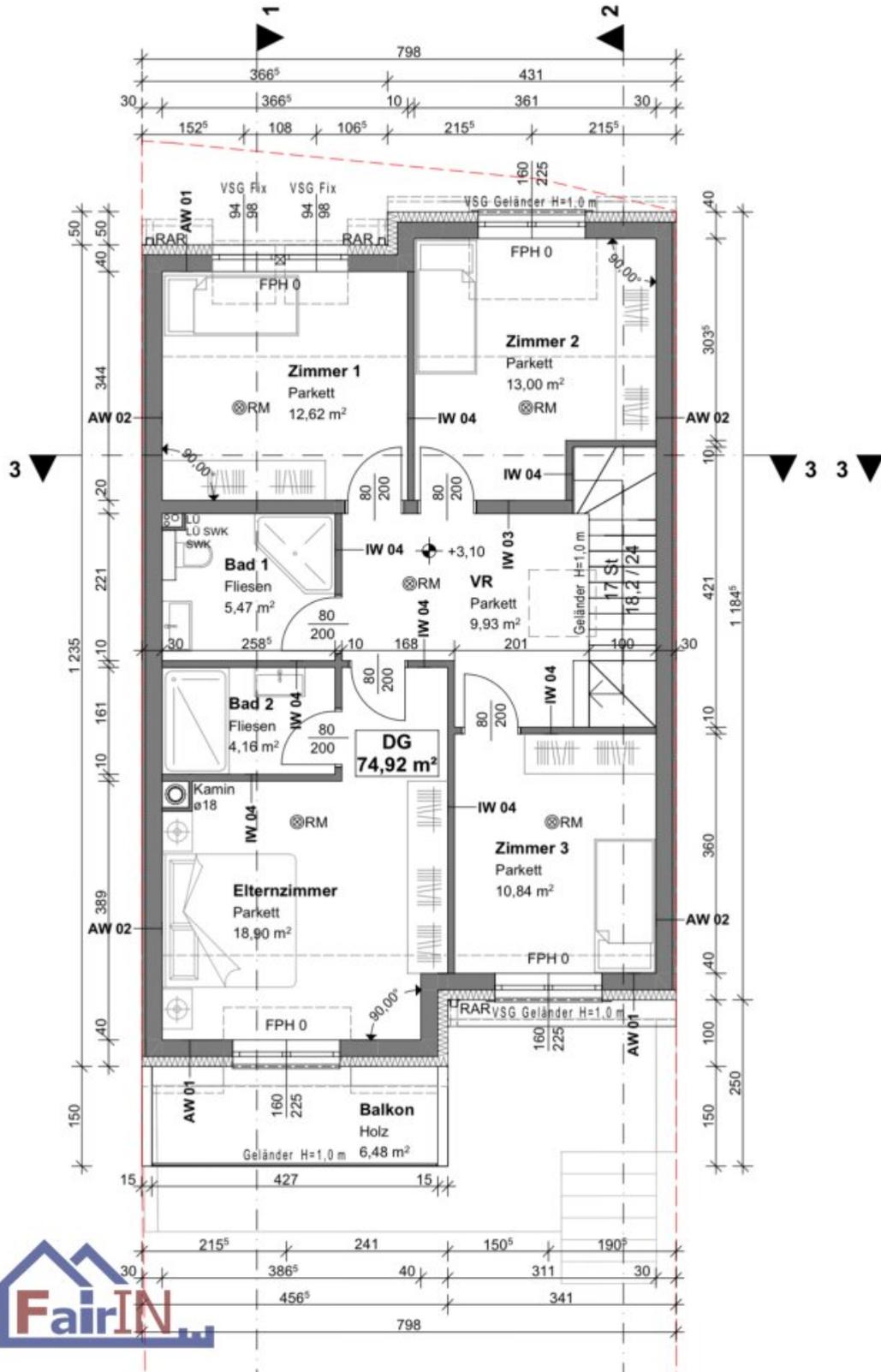


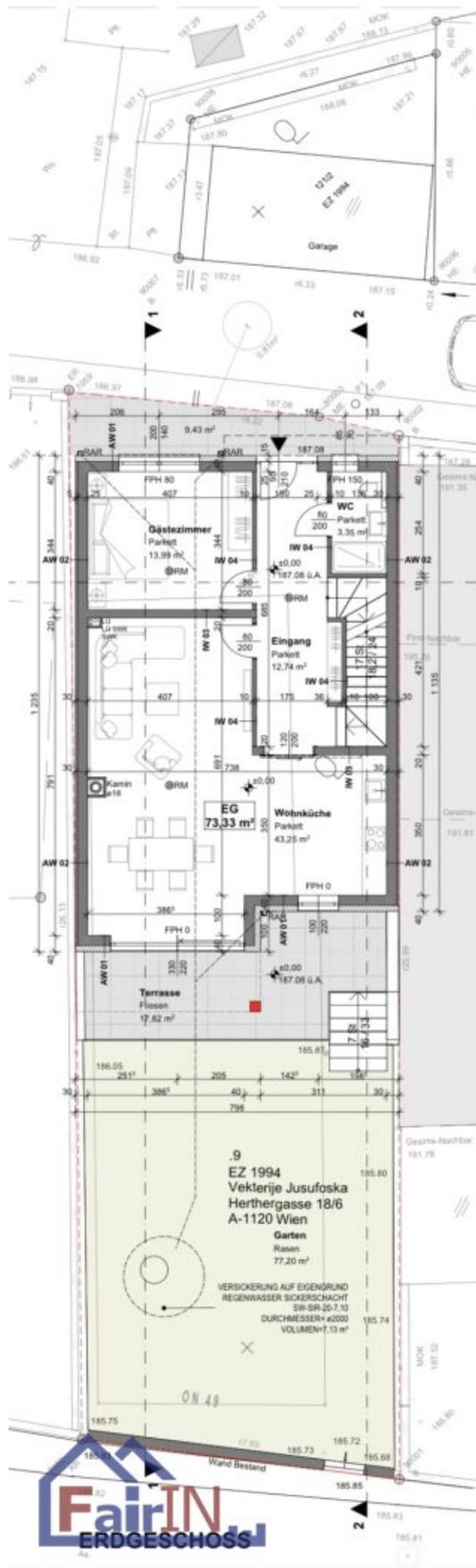


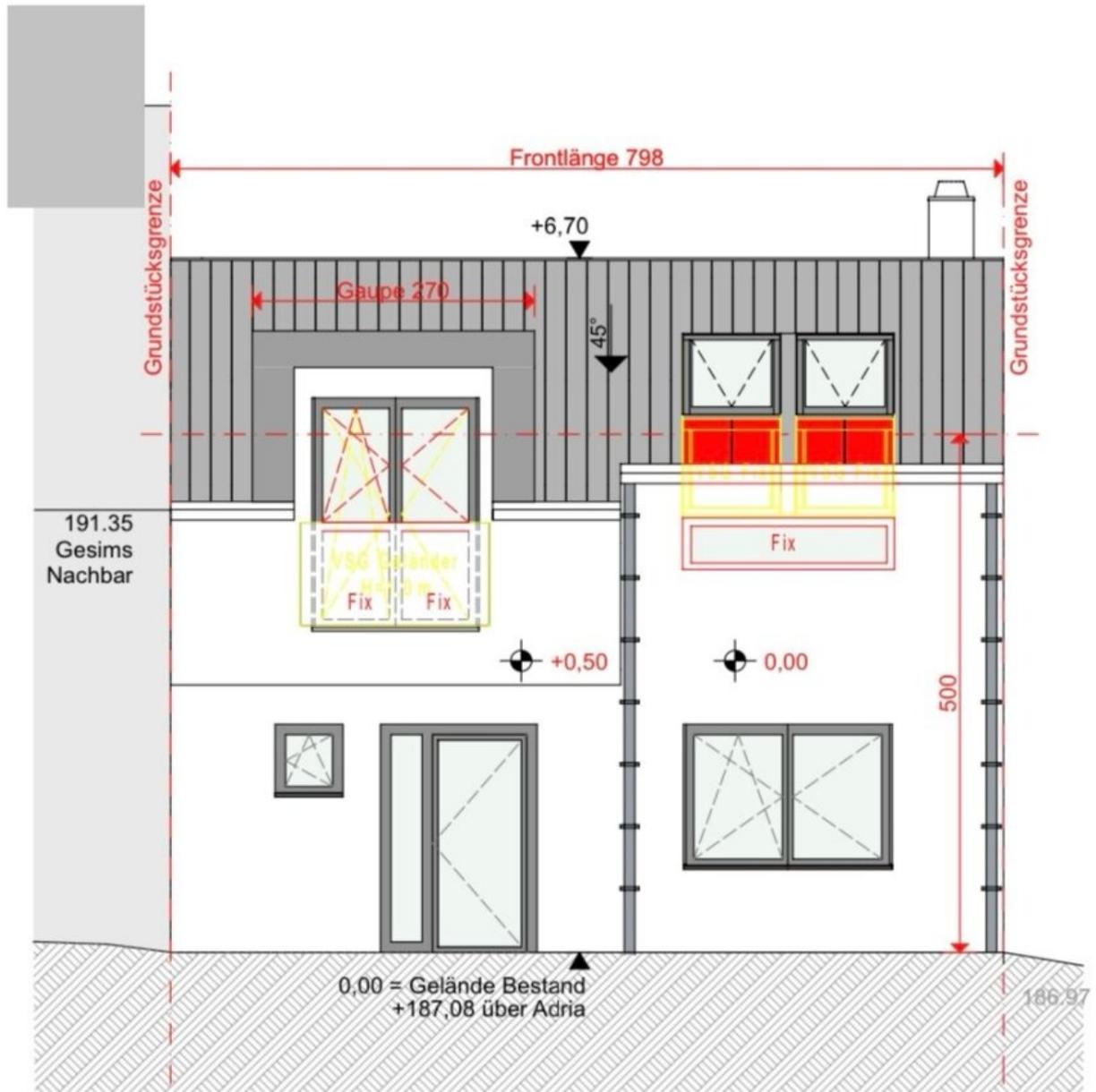






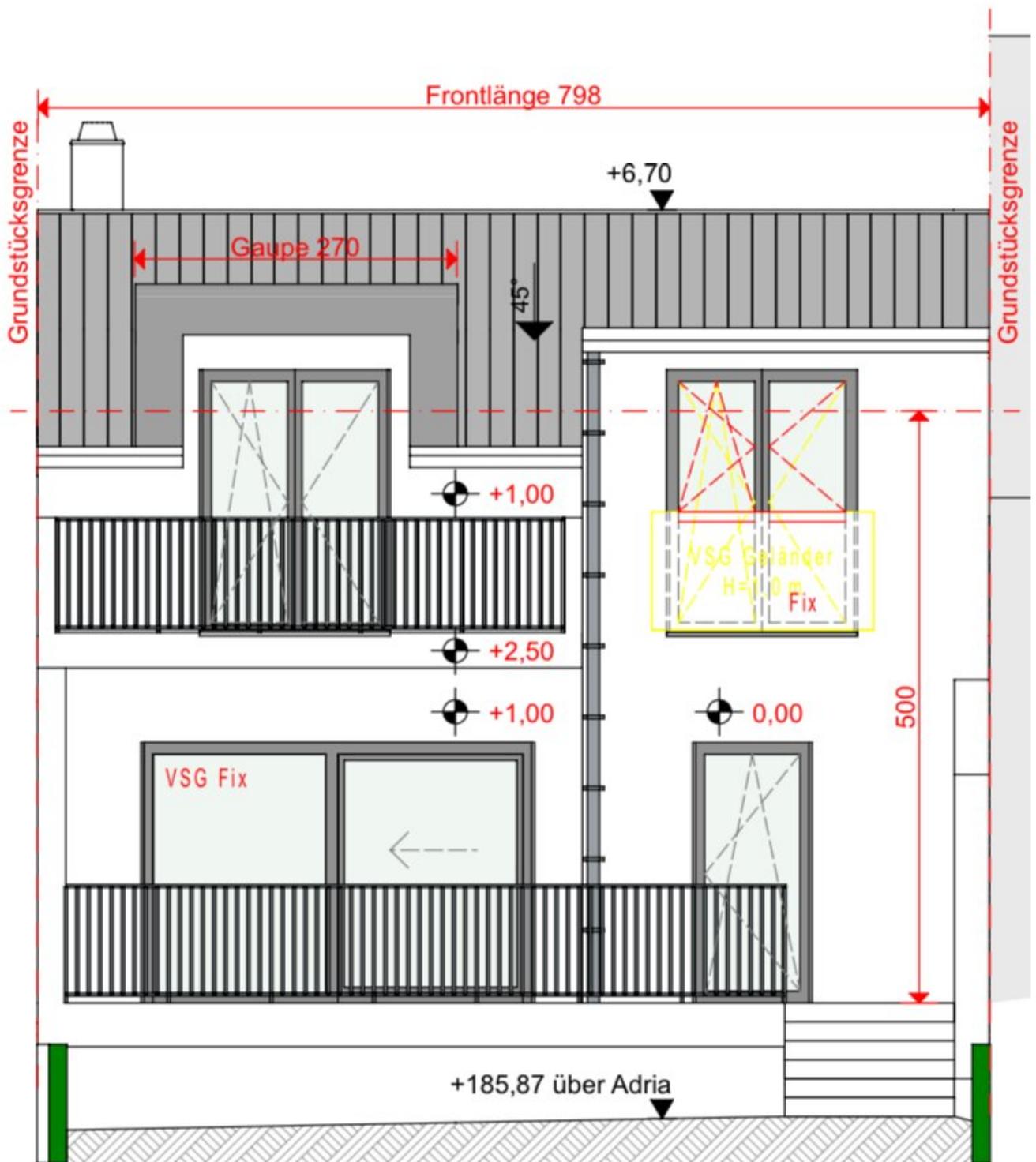






NORD-OST ANSICHT





SÜD-WEST ANSICHT



ERDGESCHOSS

Eingang	12,74 m ²
Bad	3,35 m ²
Wohnküche	43,25 m ²
Gästezimmer	13,99 m ²
WNFL.:	73,33 m ²
Terrasse	17,82 m ²
Garten	77,20 m ²

OBERGESCHOSS

Vorraum	9,93 m ²
Elternzimmer	18,90 m ²
Bad 1	4,16 m ²
Zimmer 1	12,62 m ²
Zimmer 2	13,00 m ²
Zimmer 3	10,84 m ²
Bad 2	5,47 m ²
WNFL.:	74,92 m ²
Balkon	6,48 m ²

GESAMT

WNFL. EG+ OG	148,25 m²
Keller	73,92 m²
Terrasse	18,28 m²
Balkon	6,48 m²
Garten	77,20 m²



Objektbeschreibung

Beschreibung

- modernes Einfamilienhaus auf einem ca. 208m² großen Grund!
- große Fensterfronten für helle Räumlichkeiten
- Modernste Bauweise - Baujahr 2022
- Ca.148 m² Wohnfläche mit ca.28 m² Terrasse, ca.6 m² Balkon und ca.77 m² Garten
- Idyllische Grünruhelage
- Neuerster Stand der Technik (Wärmepumpe, Fußbodenheizung, 3 Fach verglaste Fenster, etc.!)
- Ruhige Gegend
- Vorbereitung für die Photovoltaik

Die Ausführliche Beschreibung:

Im **Erdgeschoss** des Hauses befindet sich ein schönes Vorzimmer das zum offenen Wohn-Essbereich führt, dieser Bereich wird Sie definitiv in Staunen versetzen. Wohlfühlfaktor garantiert!

Vom Vorraum ist ebenso das erste Schlafzimmer, der Technikraum und ein Badezimmer mit Dusche und WC vorhanden...

Der Stiegenaufgang aus führt in das wunderbare Obergeschoss der Liegenschaft.

Im **Obergeschoss** angelangt führt ein zentraler, großzügiger Gang zu allen 4 Schlafzimmern

des Obergeschosses. Elternzimmer haben ein separates Bad mit WC. Ebenso Befindet sich noch ein Bad und ein extra WC im Obergeschoss.

Garten und Außenbereiche:

Der Garten ist durch eine Einfriedung von der Straße abgetrennt, die Garage ist direkt über die Straße befahrbar und hat einen Ausgang direkt zur Eingangstüre der Liegenschaft.

Gesamteindruck: Dieses Haus bietet alles was das Herz begehrt, die moderne Bauweise und die hochwertige Ausstattung unterstreichen das Angebot. Anstatt teuer zu bauen, kann man sich hier viele Kosten und Nerven ersparen und dieses Traumhaus ergattern und sofort einziehen!

Kostenstruktur:

Für die Müllabfuhr und die Gemeindenkosten werden wir per Email die kosten senden.

Das Haus verfügt über einen Ortswasseranschluss

Detailunterlagen:

Bei einer Anfrage, erhalten Sie von uns alle Unterlagen vom Objekt und sämtliche Details zur Liegenschaft. Für etwaige Fragen sind wir natürlich jederzeit erreichbar.

Kontakt:

Ihr FairIN Immobilien Team

Telefon: 0699/ 166 00 166

E-Mail: ib@fairin.at

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer,

1,1% Grundbucheintragungsgebühr,

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

___% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund einer neuen Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw. Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz(VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten, und Besichtigungsmöglichkeiten, erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (die Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Mail mit genaueren Objektinformation und Provisionsvereinbarung. Diese Information und Provisionsvereinbarung muss dann vor Besichtigung von Ihnen bestätigt werden. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers als auch des Verkäufers.

Alle Angaben zu dieser Wohnung basieren auf den Informationen des Eigentümers, für Richtig- und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m

Apotheke <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <9.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <3.500m

Polizei <6.500m

Post <9.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap