

**IHR TRAUMHAUS WARTET AUF SIE- EINMALIGE CHANCE  
IN WOLKERSDORF**



**Objektnummer: 7939/2300160110**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus          |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2120 Wolkersdorf im Weinviertel |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 830.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Andreas Putz**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 36

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









**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Grundstück mit einer Fläche von 664m<sup>2</sup> inklusive dem Servituts Recht für eine private Zufahrtsstraße (100m<sup>2</sup>). Der Grund befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Genießen Sie die Vorzüge einer freundlichen Nachbarschaft und die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Das Grundstück verfügt über einen leicht hanglagigen, südlich ausgerichteten Garten mit tollem Fernblick in Richtung Wien.

Darüber hinaus liegt ein hochwertiges Neubauprojekt mit einem fertigen Einreichplan, unmittelbar vor Baubewilligung und Vergabe, vor. Wir suchen einen zukünftigen Nachbarn, der das zweite Einfamilienhaus in gekuppelter Bauweise mit uns gemeinsam umsetzt.

Der Preis beinhaltet das Grundstück inkl. Aufschließung sowie Servitut, Anschlusskosten, Planung und Bauaufsicht, Einreichplan, Energieausweis sowie Baukosten. Eine detaillierte Aufstellung wird nach einem persönlichen Gespräch zur Verfügung gestellt. Der Vorteil dieses Bauprojekts liegt darin, dass die Zahlungen für die Bauleistungen nicht auf einmal, sondern nach Baufortschritt fällig werden.

Das Einfamilienhaus wird in belagsfertigen Zustand errichtet, d.h. Sie können alle Böden und Türen noch selbst auswählen. Für eine bis zur schlüsselfertigen Ausführung sind alle Details und Vorstellungen persönlich zu besprechen.

Geplanter Baubeginn: Mitte 2024, Dauer: < 2 Jahre

Aufgrund der Bauweise der gekuppelten Häuser werden die beiden wie zwei separate Häuser errichtet (getrennte Bodenplatte, Fassade, Dämmung, Isolierung). Das hat insbesondere Vorteile, was den Lärmschutz betrifft (keine Schallübertragung). Die Privatsphäre wird durch die versetzte Bauweise und einer Massivwand zwischen den beiden Häusern auf Höhe der Terrasse verstärkt.

#### Details:

- Bebaute Fläche Haus: 91m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche auf 2 Etagen: 121m<sup>2</sup>
- Terrasse: 21m<sup>2</sup>
- Balkon: 8,4m<sup>2</sup>
- Autostellplätze: 2

#### EG:

- Vorraum
- Wohn-/Essbereich
- Offene Wohnküche
- Vorratskammer
- Barrierefreie Dusche/WC
- Technik-/HW-Raum
- Abstellraum
- Treppe mit Podest ins OG

OG:

- Schlafzimmer
- Ankleideraum
- Kinderzimmer
- Büro/Kinderzimmer
- Bad mit Anschlüssen für Dusche & Badewanne
- Separates WC

Die Raumhöhe von 2,75m<sup>2</sup> im EG sowie große Fensterflächen im Wohn- und Essbereich sorgen für eine offene, lichtdurchflutete Atmosphäre. Bodentiefe Fenster in den Räumen im OG bieten viel Tageslicht.

Weitere Eckdaten:

- Beschattung inklusive
- Ziegel-Massivbauweise
- Luft-Wärmepumpe

- Fußbodenheizung
- Anschlüsse für PV-Anlage und für E-Tankstelle
- Energieausweis vorhanden

Das Haus ist ideal für Menschen, die die Vorzüge einer ländlichen Umgebung mit der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten schätzen.

- Zentrum/Hauptplatz: 10 Minuten Fußweg
- Bahnhof: 16 Minuten Fußweg
- Lebensmittelgeschäft: 5 Minuten Fußweg
- Kindergarten: 8 Minuten Fußweg
- Mittelschule: 12 Minuten Fußweg
- Gymnasium: 15 Minuten Fußweg
- Praktischer Arzt: 9 Minuten Fußweg

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap