Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 143544

erstellt am : 12.04.2025

Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:345000€
Straße: Jägerzeile
2452 Mannersdorf am Leithagebirge
Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 84.77m²

Kontaktinformationen:

Helene Christiani
Tel:
christiani@feeling-home.at

Erstbezug * Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Eigengarten!

BELAGS- ODER SCHLÜSSELFERTIGE ÜBERGABE ? SIE HABEN DIE WAHL!

Diese neu errichtete Wohnhausanlage umfasst vier moderne Wohnungen und kombiniert zeitgemäßes Wohnen mit durchdachter Architektur. Im Erdgeschoss wurde das ehemalige Geschäftslokal in eine geräumige Garage umgewandelt.

Der Haupteingang befindet sich im Südwesten des Gebäudes und führt über einen idyllischen Innenhof zum zentralen Stiegenhaus der Wohnanlage.

DURCHDACHTE RAUMAUFTEILUNG

Diese stilvolle und modern gestaltete 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss besticht durch ihre sonnige Südost-Ausrichtung und bietet auf ca. 84,77?m² großzügigen Raum für individuelle Entfaltung. Ein besonderes Highlight ist die große Terrasse mit angrenzendem, kleinen Eigengarten ? der perfekte Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Die Terrasse wird noch fertiggestellt. Vom großzügigen Vorraum gelangen Sie zur Garderobe, einem Schlafzimmer, dem Badezimmer und der lichtdurchfluteten, offenen Wohnküche ? ideal für gemeinsames Kochen und Verweilen. Das zweite Schlafzimmer ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich. Großzügige Deckenfenster sorgen für ein helles, freundliches Wohnambiente und schaffen eine angenehme Atmosphäre in der gesamten Wohnung.

HÖCHSTER WOHNKOMFORT DANK MODERNER AUSSTATTUNG

Die Wohnung überzeugt mit einem hohen technischen Standard und exklusiven Ausstattungsdetails:

Echtholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen (bei schlüsselfertiger Ausführung, siehe Foto)
Angenehme Fußbodenheizung für maximalen Komfort
Raumweise steuerbare elektrische Außenrollos für optimalen Sonnenschutz
Moderne Sprechanlage und hochwertige Sicherheitstür
Lichtdurchflutete Räume dank großzügiger Fensterelemente

Zudem ist die stilvolle Badgestaltung, siehe Foto von der bereits vermittelten Top 1, im schlüsselfertigen Preis enthalten.

WOHNKOMFORT DRINNEN & DRAUSSEN

Das Gebäude wurde in hochwertiger Ziegelmassivbauweise errichtet und verfügt über eine exzellente Wärmedämmung, die einen niedrigen Heizwärmebedarf gewährleistet ? für nachhaltiges und energieeffizientes Wohnen!

Zusätzlich steht Ihnen ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. In der hauseigenen Garage befinden sich fünf PKW-Stellplätze, von denen einer zusätzlich nach Verfügbarkeit erworben werden kann.

HIGHLIGHTS

Niedrigenergiehaus
Luft-Wasser-Wärmepumpe
Fußbodenheizung
Deckenfenster im Flachdachbereich
1 Garagenplatz pro Wohneinheit

HARD FACTS

Ziegelmassivbauweise
3-fach verglaste Kunststofffenster
Elektrische Außenrollläden
1 Extra Garage kann zusätzlich erworben werden

INFRASTRUKTUR

Trotz der idyllischen Ruhe profitieren Sie von einer ausgezeichneten Nahversorgung: Supermärkte wie Penny, Spar und BILLA, eine Bäckerei sowie die Drogerie BIPA befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem sind Bank, Post, Tankstelle, Apotheke und zahlreiche Arztpraxen (Allgemein-, Zahn- und Fachärzte) schnell erreichbar. Für Genuss und Geselligkeit sorgen Restaurants, Cafés und traditionelle Heurige ? viele davon bequem zu Fuß erreichbar. Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten, einer Volksschule und einer Mittelschule direkt vor Ort.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

Autobuslinie 248 Mannersdorf am Leithagebirge
Lokalbahnhof Mannersdorf in 800 m
Götzendorf/Leitha Bahnhof mit Anschluss an Wien HBF
Gramatneusiedl Bahnhof mit Anschluss an Wien

MONATLICHE KOSTEN

Der Bauherr kalkuliert 2 EUR/m², ca. EUR 186,49 Richtwert!

AUSFÜHRUNG UND PREIS

Top 4 - schlüsselfertig inkl. Garage EUR 345 000,- (belagsfertig EUR 310 000,- plus Garage EUR 20 000,-)

SONSTIGES

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT
Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.
Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%
Grunderwerbssteuer: 3,5%
Kaufvertragserrichtung 1,5 % plus USt. plus Barauslagen durch Rechtsanwalt Mag. Andreas Pazderka

Die Top 1 ist bereits vermittelt, somit sind nur mehr 3 Wohnungen verfügbar!

Jetzt Eigenheim kaufen und bares Geld sparen: Bei Hauptwohnsitzmeldung für mindestens fünf Jahre profitieren Eigennutzer im Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2026 von der Befreiung der 1,1?% Grundbuch-Eintragungsgebühr sowie der 1,2?% Gebühr für die Pfandurkunde.

Erfüllen Sie sich jetzt Ihren Traum Ihrer eigenen Wohnung im Grünen! Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin ? gerne nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme ? verpassen Sie nicht diese seltene
Gelegenheit, diese großartige Liegenschaft erwerben zu können!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter www.feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich gerne danach!«
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt <250mApotheke <500mKinder & SchulenSchule <3.750mKindergarten <4.750mNahversorgungSupermarkt <250mBäckerei <500mSonstigeGeldautomat <500mBank <500mPost <500mPolizei <500mVerkehrBus <500mBahnhof <6.250mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 84.77m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 41.1m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.62m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 345000€

Nebenkosten: 169.54€

Kontaktinformationen

Vorname: Helene

Nachname: Christiani

E-Mail: christiani@feeling-home.at