



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 10084

erstellt am : 13.09.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 699000€

Straße: Hauptstraße

2504 Sooß

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 153m²

**E-AUTO GESCHENKT | hochwertiges Reihenhaus mit
ca. 131 m² Wohnfläche | großzügiger, heller
Wohnbereich | Eigengarten | TOP 11**



HERZLICH WILLKOMMEN

Exklusiv Wohnen im schönen Weinort Sooß in der Thermenregion Niederösterreich

In der wunderschönen Marktgemeinde Sooß im Bezirk Baden in Niederösterreich entstand ein kleines, aber sehr feines Bauprojekt mit nur mehr 5 verfügbaren Wohneinheiten mit 2-5 Zimmer und Wohnflächen von 63 bis 145 m² die einzigartige Lebensqualität, eine großartige Anbindung an die City, beste Infrastruktur und entschleunigtes, nachhaltiges Leben im Grünen bieten.

In optimaler Lage wurden mit sehr viel Liebe zum Detail individuelle Wohneinheiten errichtet: zweistöckige großzügige Reihenhäuser, ebenerdige Garten-Wohnungen sowie Wohnungen im Obergeschoss. Alle Wohneinheiten verfügen über überdachte Parkplätze und attraktive Freiflächen in Form von privaten Eigengärten und/oder gemütlichen Loggien und Terrassen.

Die Wohneinheiten werden schlüsselfertig (ohne Küche) übergeben!

Werfen Sie auch gerne einen Blick auf unsere Website: www.leben-am-pflanzstein.at

-> Profitieren Sie JETZT von unserer einmaligen FRÜHLINGSAKTION ?LIVE & DRIVE?: Beim Kauf eines Hauses gibt es das neue Elektroauto VW ID.4 inkl. Wallbox geschenkt! (Details -> siehe Aktionsbedingungen unterhalb)

DIE AUSSTATTUNG

Das Reihenhaus ist standardmäßig bereits hochwertig ausgestattet:

3-fach verglaste Isolierglas-Holz/Alufenster
Fußbodenheizung kombiniert mit einer Luft-Wärme Pumpe
Hochwertiger Scheucher Markenparkett Landhausdiele Eiche
Innenstiegen: Tritt- und Setzstufen in Massivholz
Elektrische Raffstores

Bad:

Waschtisch von LAUFEN
Markenarmaturen von GROHE
Handtuchheizkörper
Badewanne von LAUFEN
Dusche mit Markenbrause von GROHE

DER WOHNBAU

Die Benefits des Projekts sind

ökologische, nachhaltige Holzmassiv-/Holzriegelbauweise
überdachte Autoabstellplätze zu jedem Objekt (Leerverrohrung für einen E-Anschluss)
bis ins letzte Detail durchdachte Architektengrundrisse
moderne, fortschrittliche Baukörper
ökologische Luft-Wasser-Wärmepumpe

REIHENHAUS - TOP 11

Herzlich Willkommen in diesem hochwertigen, lichtdurchfluteten & mit viel Liebe zum Detail umgesetzten Reihenhaus! Mit unserem 3D-Rundgang, dürfen wir Sie bereits vorab einladen, uns auf einer kleinen Führung zu begleiten und sich einen ersten Eindruck von diesem besonderen Objekt zu machen:

>> 3D-Rundgang <<

DIE ECKDATEN

Reihenhaus auf 2 Ebenen mit ca. 131 m² Fläche im Hausinneren
Räume zentral begehbar
großer Eigengarten mit ca. 63 m² & Vorgarten mit ca. 10 m²
großzügiges Wohnzimmer mit Platz für eine offene Küche & Speis
3 Schlafzimmer
2 vollausgestattete Bäder
2 separate WCs
1 Gartenterrasse, 1 Terrasse im OG
2 Abstellräume
zusätzlicher Einlagerungsraum mit ca. 8 m²
2 überdachte Autoabstellplätze für je EUR 15.000,-- sind ebenfalls zu erwerben

DAS ERDGESCHOSS

Der optimal geschnittene Vorraum bietet Platz zum Ankommen sowie für eine Garderobe. Gegenüber der Eingangstüre befindet sich ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, rechts ein separates WC. Dieses ist mit Softclose-WC und einem Handwaschbecken sehr hochwertig ausgestattet und verfügt über ein Fenster.

Geradeaus geht es in den großen und hellen Wohn-/Ess-/Kochbereich mit über 54 m². Die großen Fensterfronten und der Ausgang auf die gemütliche Loggia/Terrasse öffnet den Blick in Richtung des ca. 63 m² großen Eigengartens. Rechter Hand ist Platz für offene Küche mit dahinterliegender, praktischer Speis.

Neben dem großen Eigengarten, hat der Außenbereich noch mehr zu bieten: Bei der Eingangstüre befindet sich auch ein kleiner, charmanter Vorgarten sowie die beiden überdachten, komfortablen Autoabstellplätze (inkl. Leerverrohrung für einen E-Anschluss). Die beiden Stellplätze sind im Preis inbegriffen.

Außerdem steht ein praktischer knapp 8 m² großer Einlagerungsraum direkt anschließend an die Garage für zusätzlichen Stauraum zur Verfügung.

DAS OBERGESCHOSS

Im oberen Stock befinden sich neben dem Master-Bedroom mit eigenem Bad en suite (vollausgestattet mit bodenebener Dusche und Waschtisch), noch zwei weitere optimal geschnittene Zimmer mit knapp 11 und 13 m². Weiters sind hier noch ein zweites Badezimmer mit Waschtisch und einer Badewanne von LAUFEN, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein

Abstellraum und eine Terrasse mit über 16 m² zu finden. Alle Bad- und WC-Armaturen sind vom Markenhersteller GROHE.

DIE LAGE

Genießen Sie das Leben in Sooß, einem wunderschönen Weinort im herrlichen Thermengebiet Niederösterreichs. Pure Lebensqualität, Leben im Grünen mit perfekter Infrastruktur und bester Anbindung in City-Nähe.

Die Marktgemeinde Sooß grenzt südlich an Bad Vöslau und nördlich an Baden. Das Projekt selbst liegt in der Hauptstraße, unweit der Badener Straße, die eine sehr gute Anbindung mit dem Auto ermöglicht. So sind Sie in Windeseile in Bad Vöslau und Baden, aber auch die Wiener Stadtgrenze erreichen Sie mit dem Auto in nur ca. 20 Minuten.

Die öffentliche Anbindung ist ebenfalls sehr gut. Die Postbus-Linie 556 hält direkt um die Ecke an der Badener Straße und bringt Sie in nur ca. 5 Minuten nach Bad Vöslau, wo Sie auf diverse Schnellbahnlinien (S1, S2, S3, S4) und Regionalzüge umsteigen können. Wien Meidling erreichen Sie von Bad Vöslau aus beispielsweise in ca. 26 Minuten mit dem REX.

Die Infrastruktur im Ort selbst ist sehr gut. Zu Fuß nur wenige Minuten entfernt befindet sich ein gemütlicher Heuriger, auch viele Weingüter sind in einem engen Radius um das Projekt zu finden. Ein vielfältiges Restaurantangebot (Griechen, Pizzeria, Greißlerei, ?) und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind direkt vor der Haustüre fußläufig zu erreichen.

Direkt im Ort gibt es eine Volksschule und einen Kindergarten, höhere Schulen sind in den Bad Vöslau, Baden, Wien und Wiener Neustadt zu finden.

Zu Fuß oder am Rad können Sie die Natur direkt vor der Haustüre genießen: Die idyllische Weinregion eignet sich durch die ca. 1.800 Sonnenstunden im Jahr und das herrliche pannonische Klima besonders für den Anbau vieler Rebsorten. Wunderschöne Wanderwege führen durch die herrliche Weinbaulandschaft, aber auch zahlreiche Freizeiteinrichtungen gibt es im Ort.

Und wenn es Sie sich einmal besonders entspannen möchten: Das Thermalbad Bad Vöslau erreichen Sie mit dem Auto in nur ca. 4 Minuten.

KLINGT INTERESSANT?

DANN MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS ...

Wir stehen jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

* Angebot gültig bei Abschluss eines rechtsverbindlichen, grundbuchfähigen Kaufvertrages über eine Wohnung bzw. ein Reihenhaus des Projekts ?LEBEN AM PFLANZSTEIN? in 2504 Sooß zum nicht reduzierten Kaufpreis gemäß Preisliste/Inserat im Zeitraum 20.3.2024 bis 20.6.2024. Der Kaufpreis für die Immobilie samt Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsbüher, Vertragerrichtungskosten) muss innerhalb des genannten

Aktionszeitraums vollständig beim Treuhänder eingelangt sein. Die WIBE Immobilien Gruppe übernimmt (nach Erfüllung der vorgenannten Bedingungen durch den Käufer) den Kaufpreis für einen neuen VW ID.4 in Höhe von maximal EUR 45.000,- (inkl. Steuern und Abgaben) beim Händler VW-Audi Leimer in Perchtoldsdorf. Der Kaufvertrag für das Fahrzeug wird direkt zwischen dem Kunden und dem Händler abgeschlossen; die WIBE Immobilien Gruppe übernimmt in Form einer Erfüllungsübernahme (§1404 ABGB) die Begleichung des Kaufpreises für das Auto direkt an den Händler. Die WIBE Immobilien Gruppe übernimmt keinerlei Haftung im Zusammenhang mit dem Auto, insbesondere nicht für die Lieferfrist oder allfällige Mängel am Fahrzeug, diesbezüglich kommt der Vertrag ausschließlich zwischen dem Kunden und dem Händler zustande. Eine Wallbox wird an der neu erworbenen Immobilie durch die WIBE Immobilien Gruppe installiert. Nähere Informationen zum Projekt ?LEBEN AM PFLANZSTEIN? und zu diesem Angebot finden Sie unter www.leben-am-pflanzstein.at oder direkt bei uns unter www.impuls-immobilien.at. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit	Arzt
<	1.750m
Apotheke	<
<	875m
Klinik	<
<	2.250m
Krankenhaus	<
<	3.050m
Kinder	<
<	Schulen
Schule	<
<	200m
Kindergarten	<
<	1.725m
Nahversorgung	<
Supermarkt	<
<	725m
Bäckerei	<
<	2.175m
Einkaufszentrum	<
<	6.175m
Sonstige	<
Bank	<
<	400m
Geldautomat	<
<	400m
Post	<
<	1.875m
Polizei	<
<	2.375m
Verkehr	<
Bus	<
<	125m
Bahnhof	<
<	1.725m
Autobahnanschluss	<
<	2.100m
Straßenbahn	<
<	2.500m
Flughafen	<
<	3.450m
Angaben	Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 153m²

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 36.8m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.67m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 699000€

Nebenkosten: 253.5€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at