

**KÄUFERPROVISIONSFREI - Wolkersdorf - TOP
Reihenhaus FH 4 mit herrlichem Garten - klimaaktiv
GOLD-Haus**



Straßenansicht Pic 5

Objektnummer: 7530/60

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Haus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2120 Wolkersdorf im Weinviertel |
| Baujahr: | 2023 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Nutzfläche: | 159,50 m ² |
| Lagerfläche: | 9,50 m ² |
| Zimmer: | 5,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 2 |
| Stellplätze: | 2 |
| Garten: | 155,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 30,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,42 |
| Kaufpreis: | 699.000,00 € |
| Kaufpreis / m²: | 4.382,45 € |
| Provisionsangabe: | |

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

FRÖSCHL
real estate







FRÖSCHL
real estate









FRÖSCHL
real estate













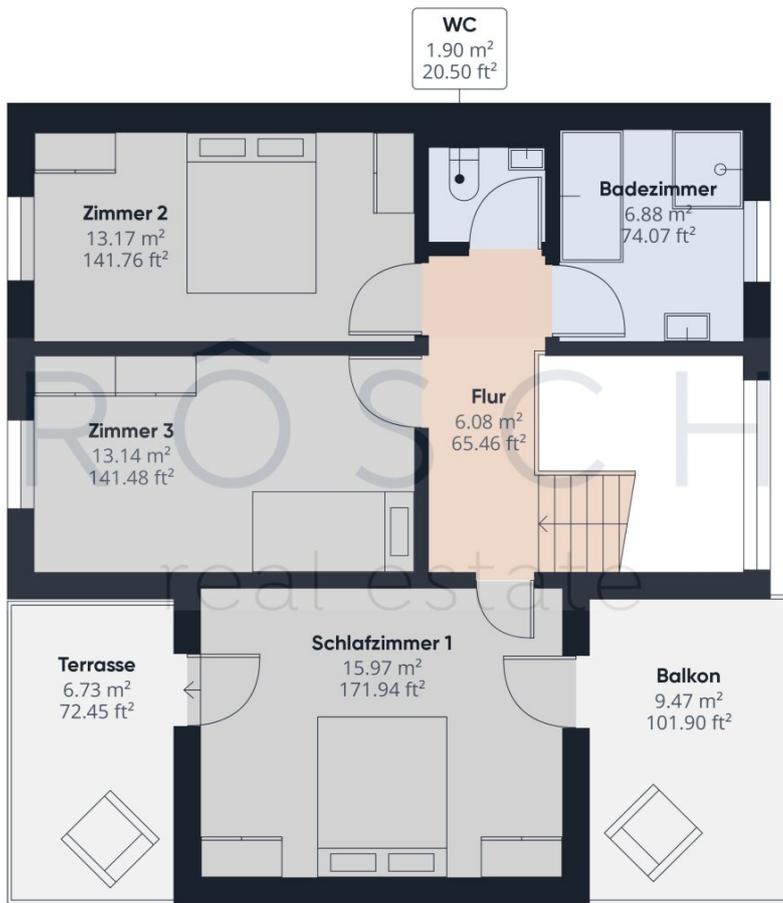
Erdgeschoss lt. NWG
50,55 m²

Ungefähre Gesamtfläche[®]
58,25 m²
626,96 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung

Stock 0



Stock 1

Obergeschoss I.L. NWG
56,38 m²

Ungefähre Gesamtfläche[®]
57,16 m²
615,22 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



Stock -1

Untergeschoss lt. NWG
52,57 m²

Ungefähre Gesamtfläche^{*)}
56,7 m²
610,34 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
3,54 m²
38,16 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

[] Reduzierte Kopffreiheit
(unter 1,5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



Stock -1



Stock 0



Stock 1

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
172.1 m²
1852.52 ft²

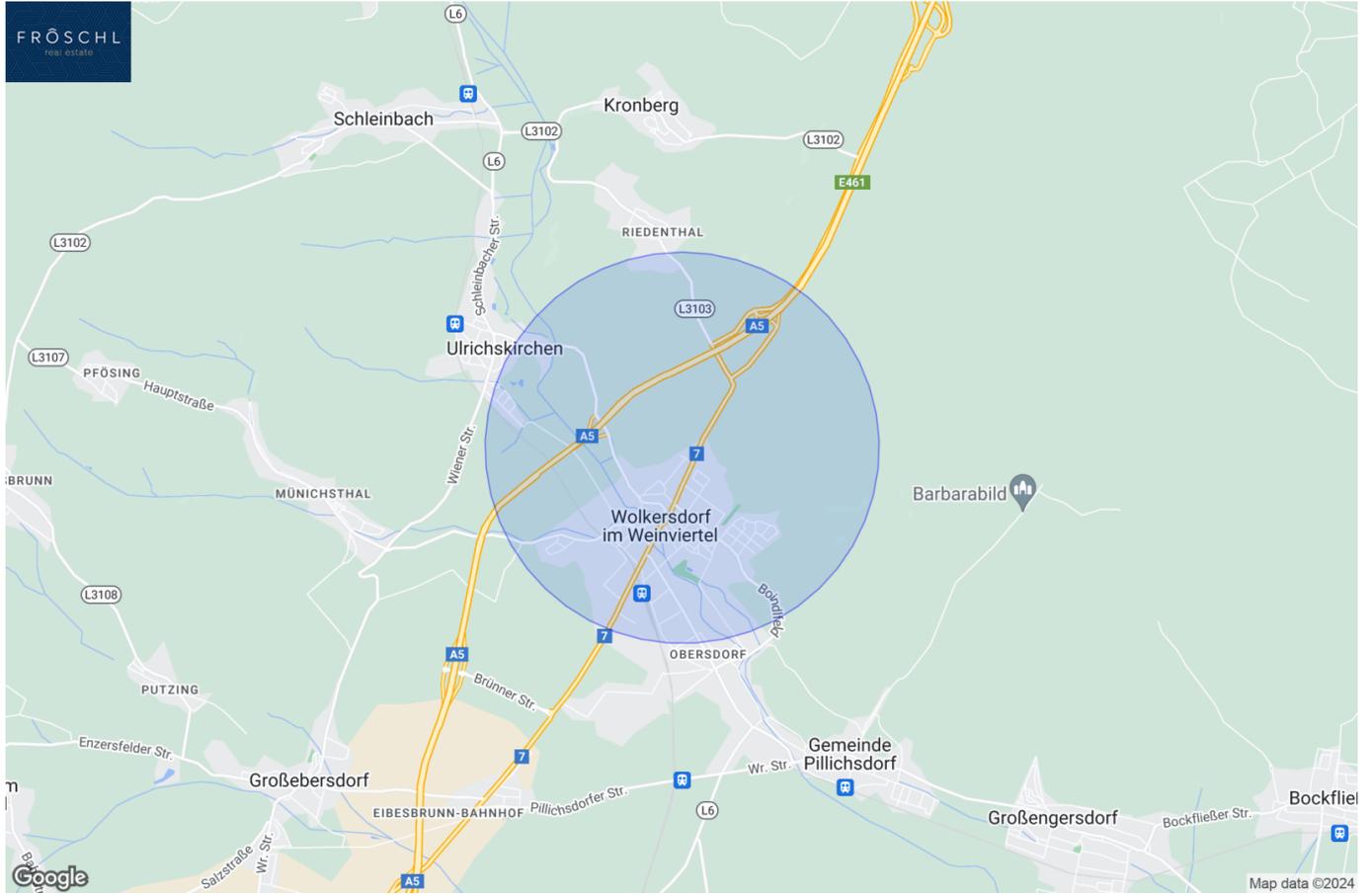
Reduzierte Kopffreiheit
3.54 m²
38.16 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

 Reduzierte Kopffreiheit
(unter 1.5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung





Objektbeschreibung

Dieses Reihenhaus mit einer Wohnfläche von rund 126 m² bietet ein behagliches Zuhause. Die Immobilie wurde im Jahr 2021 bis 2023 mit einem durchdachten Grundriss errichtet und zeichnet sich durch eine nachhaltige Bauweise aus. Durch seine Zertifizierung als **klimaaktiv GOLD-Haus** und den Einsatz hochwertiger Materialien ist es eine langfristige Investition.

Highlights:

- Reihenhaus Neubau Erstbezug
- Wohnfläche im EG u. OG ca. 103 m²
- Zusätzlichen beheizter Keller mit Hobbyraum mit insgesamt in etwa 56,38 m²
- Fußbodenheizung mit Parkettboden
- Effiziente Heizung mittels Vaillant Luft-Wärmepumpe und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung von Marke Wernig
- Photovoltaik-Anlage mit einer Peakleistung von 2,4 kWh am Dach
- Großzügige Terrasse von etwa 23 m² mit überdachtem Bereich und großen Garten mit in etwa 123 m²
- Zusätzlich 16 m² Balkonfläche im 1. Obergeschoss
- Bebautes und unbebautes Grundstück von ca. 250 m²
- Integrierte Abstellfläche im Außenbereich
- Wohnungseigentümergeinschaft mit Hausverwaltung

Besondere Merkmale:

- Geräumige Terrasse und Balkon für erholsame Stunden im Freien
- Nachhaltige Energieversorgung durch Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage
- Fußbodenheizung und kontrollierte Wohnraumlüftung für angenehmes Raumklima
- Bodentiefe Fenster für ausreichend Tageslicht
- Gerätehaus für zusätzlichen Stauraum, z. B. für Fahrräder
- **Verkaufspreise Abstellplätze Top 14 - € 15.000,- - verpflichtend**
- **Verkaufspreise Abstellplätze Top 15 - € 15.000,- - verpflichtend**

Das Erdgeschoss betreten Sie stufenlos über einen großzügigen Vorplatz mit zwei Stellplätzen, davon einer überdacht. Der einladende Vorraum führt Sie zur großzügigen Wohnküche mit Blick in den Garten. Bodentiefe Fenster im Wohn-/Essbereich lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine behagliche Atmosphäre. Eine geräumige Terrasse, teilweise überdacht, bietet Raum für Entspannung im Freien.

Im Erdgeschoss befindet sich auch ein vielseitig nutzbarer Mehrzweckraum mit Blick in den Vorgarten, der sich ideal als Home-Office oder zusätzliches Schlafzimmer eignet. Ein separates WC mit Waschtisch ist zentral gelegen.

Über eine Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier finden Sie das Badezimmer mit Badewanne sowie die drei Schlafzimmer, von denen eines direkten zwei Zugänge zu einem Balkon bietet. Elektrisch gesteuerte Außenraffstores und Fliegengitter sorgen für Komfort im Sommer. Ein zusätzlicher Schrankraum und ein Technikraum im Obergeschoss bieten praktischen Stauraum.

Vom Eingangsbereich im Erdgeschoss aus haben Sie Zugang zum beheizten Wohnkeller, der über einen zentralen Vorraum verfügt, von dem aus Sie alle Räume erreichen können. Auf der

rechten Seite befinden sich der Heiz- und Technikraum, ein Badezimmer mit Dusche und WC, ein Lagerraum sowie ein großzügiger Hobbyraum/Home-Office oder Gästebereich mit viel Tageslichteinfall aus dem Garten.

Die gesamte Immobilie besticht durch hochwertige Ausstattungsdetails wie Feinsteinzeug-Fliesen in den Vorräumen und Echtholz-Parkett in Wohnküche und Zimmern. Die Internetverbindung am Standort ermöglicht Downloadgeschwindigkeiten von bis zu 250 Mbit/s und Uploadgeschwindigkeiten von bis zu 100 Mbit/s über den Anbieter A1. Das Reihenhaus verfügt über einen eigenen Kanal- und Stromanschluss.

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieses nachhaltigen Reihenhauses.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser tollen Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung unter: [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) oder senden Sie mir eine E-Mail: christian@froeschl.estate

Besuchen Sie www.froeschl.estate und finden Sie weitere 360° Virtuelle Rundgänge und die neusten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte Virtuelle Besichtigungen!

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - **Vorbehaltlich Temporärer Entfall der Grundbucheintragungsgebühren lt. den gesetzlichen Bedingungen**

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Klinik <1.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap