

**+++ FRÜHJAHRSAKTION: € 466.666,- für die
ALLERLETZTE Einheit! IHR neues Zuhause wartet auf Sie
– bezugsfertig in wenigen Wochen!!! +++**



Objektnummer: 8016

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Siegersdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,42 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	466.666,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Amir Tarab

Grabner Immobilien
Kramergasse 9 / 3a
1010 Wien









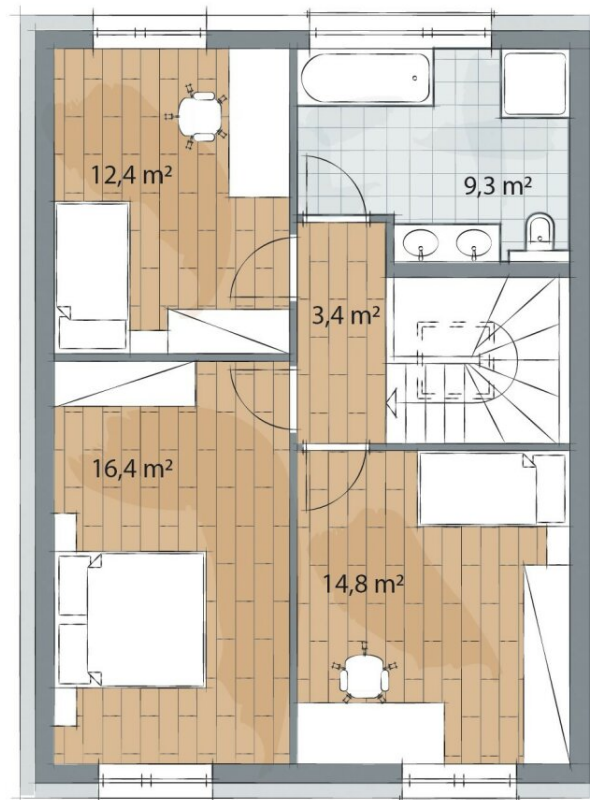
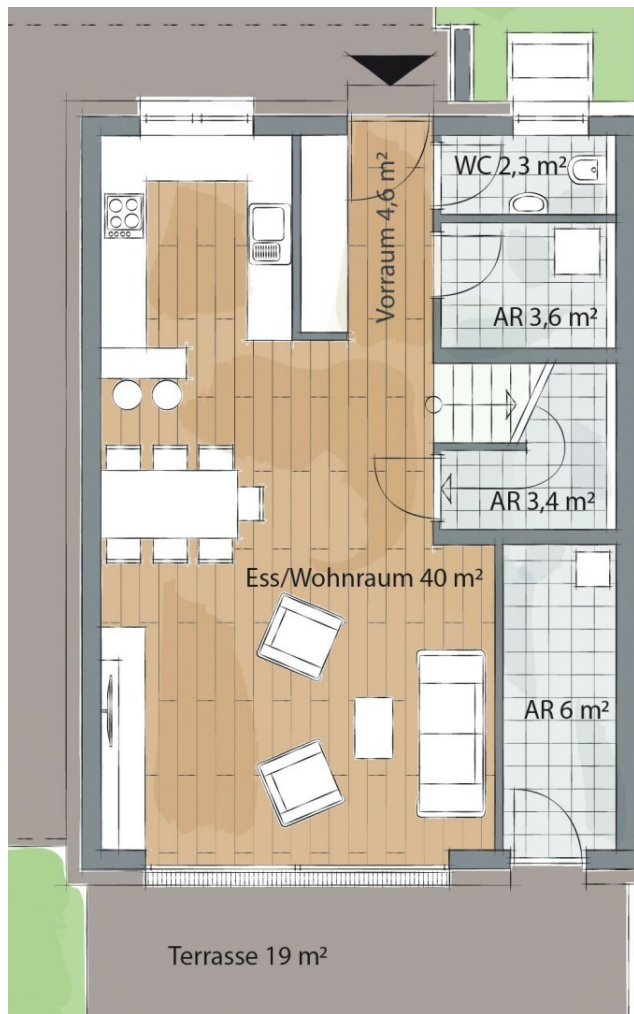








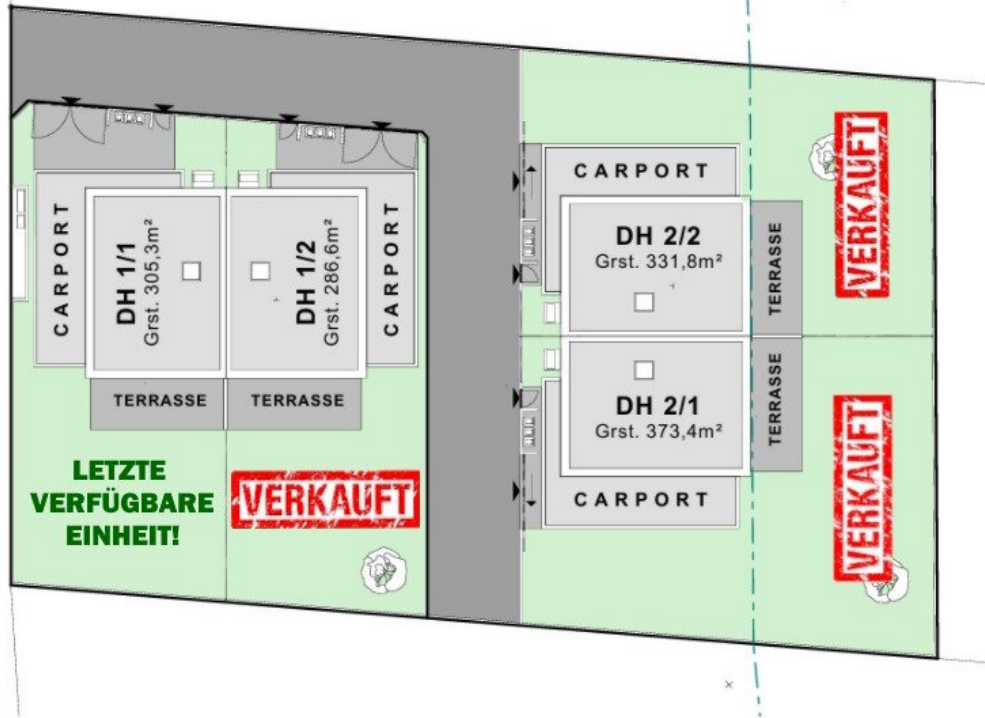




LAGEPLAN



MITTERWEG



Objektbeschreibung

zeitgemäße Architektur, g'scheites Innenraumkonzept

IHR neues zu Hause, ganz SORGENFREI, einer der vielen Garantien der Firma Zagler Haus!

Gelegen im Zagler Haus Wohnpark II, erstrahlt Ihr neues zu Hause bald in vollem Glanz!

Das erste Wohnprojekt der Firma Zagler Haus wurde bereits nur wenige Meter von diesem Projekt entfernt realisiert.

Gerne zeigen wir Ihnen die bestehende Anlage, damit Sie sich ein Bild von der überragenden Qualität machen können.

Überzeugen Sie sich von feinsten Materialien, bester Verarbeitung, dem traumhaften Weitblick und persönlicher Kompetenz!

NUTZEN SIE JETZT DAS KONJUNKTURPAKET DER REGIERUNG!

Nebenkosten, wie die Eintragungsgebühr (1,1% = ca. € 5.133,-) und die Pfandeintragungsgebühr (1,2% von der Pfandhöhe) wurden gestrichen!

IHRE CHANCE ein einmaliges Eigenheim zu Sonderkonditionen zu erwerben! Gerne helfen wir Ihnen bei der Beantragung der Förderungen!

Objektart - Doppelhaus:

Doppelhaushälfte, schlüsselfertig & Aufschließungskosten inkludiert!

Fläche:

116m² Wohnnutzfläche, 32m² Carport, 19m² Terrasse

Wichtige Ausstattungsmerkmale:

Bauart Ziegelmassivbauweise mit Ziegeln der Fa. Wienerberger

Heiztechnik Luftwärmepumpe Vaillant

Heizart Fußbodenheizung- & kühlung

Fenster Österreichische Qualitätsfenster - Kunststoff / Alu Fenster / innen weiß – außen anthrazit (Außenrollos und Raffstore optional, gegen Aufpreis erhältlich!)

Hebe- Schiebeelement als Ausgangselement zwischen Wohnraum und Terrasse (belegt mit Betonsteinen)

Helopal Fensterbänke - außen anthrazit

Helopal Fensterbänke - innen weiß

Eingangstür Österreichischer Qualitätshersteller / Alu / innen weiß – außen anthrazit

Fassade Vollwärmeschutz von Austrotherm / Bauplast

Carport für zwei Autos inkl. Eingangsüberdachung und inkl. Vorbereitung für eine Ladestation für ein oder mehrere Elektroautos

Zaunsockel im modernem Sichtbetonstil (**Zaunelemente** aus Alu inkl. elektrischem Einfahrtstor optional erhältlich!)

Parkett im Wohn- & Schlafbereich der Firma "Weitzer Parkett" - FARBE nach Produktpalette auswählbar!

Feinsteinzeug verlegt in den Sanitärbereichen - FARBE nach Produktpalette auswählbar!

Badezimmer mit freistehender (optional) Designer Badewanne und Walk In Dusche

Fixpreis für Grundstück und Haus

€ 466.666,- (SCHLÜSSELFERTIG!) zzgl. Nebenkosten

Details zum Objekt:

Lassen Sie sich diese nahezu einmalige Chance auf gar keinen Fall entgehen! In Zeiten wo der Wohnkomfort und das familiäre Beisammensein deutlich an Priorität gewonnen hat, ist es nahezu essentiell ein Haus im Grünen, und doch stadtnah zu besitzen. Die begrenzte Anzahl

von 4 Wohneinheiten gewährt ein gemeinschaftliches Ambiente in einem luxuriösen, qualitativ sehr hochwertigen und modernen Umfeld.

Die Wohneinheiten werden gemäß BTVG (Bauvertragsgesetz) errichtet. Die Abwicklung wird von einem Anwalt/Treuhänder und Sachverständigen begleitet, um Ihnen den höchsten Standard an Qualität zu bieten. Sicherheit garantiert!

Voraussichtliche Fertigstellung der Objekte: Sommer 2025 - überzeugen Sie sich vor Ort vom Fortschritt!

Diese ambitionierten Ziele können nur durch professionelle und namhafte Professionisten, deren Firmensitze in der nahen Umgebung sind, erreicht werden. Ein weiterer Garant für Ihr zukünftiges Wohlbefinden in Ihrem neuen zu Hause!

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Fotos von den fertiggestellten Häusern, um die bereits fertiggestellte und verkaufte Wohnhausanlage handelt, welche nur wenige Meter von dem angebotenen Neubauprojekt entfernt situiert ist. Gerne zeigen wir Ihnen zuzüglich zum Grundstück, wo ihr neues zu Hause entstehen wird, die bestehende Anlage!

Die LAGE:

+++ Nahe bei Wien, inmitten von Lebensqualität +++

Das Projekt „Wohnpark Siegersdorf - neben Pottendorf“ ist der ideale Ort, um Familie und Beruf miteinander zu vereinen. Mit seiner gut angebundenen Lage zu Wien, Baden und Eisenstadt, sowohl öffentlich (mit der Schnellbahn in kürzester Zeit in Wien), wie auch für den Straßenverkehr (A3 in unmittelbarer Nähe) ist es ein TOP -Ausgangspunkt für das alltägliche Geschehen.

Durch die Anbindung von Siegersdorf an die Gemeinde Pottendorf (ca. 1,7 km) kommen auch familiäre Bedürfnisse nicht zu kurz. Mit einem Kindergarten, einer Volks- und Mittelschule, sowie einer Musik- und Volkshochschule ist der Kinderbetreuungs- und Bildungsbereich voll abgedeckt.

Weiters gibt es mehrere Ärzte, viele Einkaufsmöglichkeiten und wunderbare Orte (Neufelder See, Schlosspark Pottendorf, Spielplatz) und Vereine, um seine freie Zeit nach persönlichem Belieben zu gestalten.

Zusammengefasst glänzt diese einmalige Immobilie nicht nur durch die phänomenale Lage und Nähe zur Stadt Wien, sondern auch durch die hochwertige Ausführung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, und stehe Ihnen für Fragen und Besichtigungen jederzeit, auch gerne am Wochenende zur Verfügung!

Herzliche Grüße,

Philipp Grabner

[+43 \(0\)664 11 32 004](tel:+436641132004)

office@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at