

LEBEN GLEICH NEBEN DEM NATIONALPARK DONAUAUEN NAHE WIEN



Objektnummer: 7846/82

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2402 Maria Ellend
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,86 m ²
Gesamtfläche:	42,91 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	174.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Pfarrwiesergasse 22/10
1190 Wien

T +43 676 5285527

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

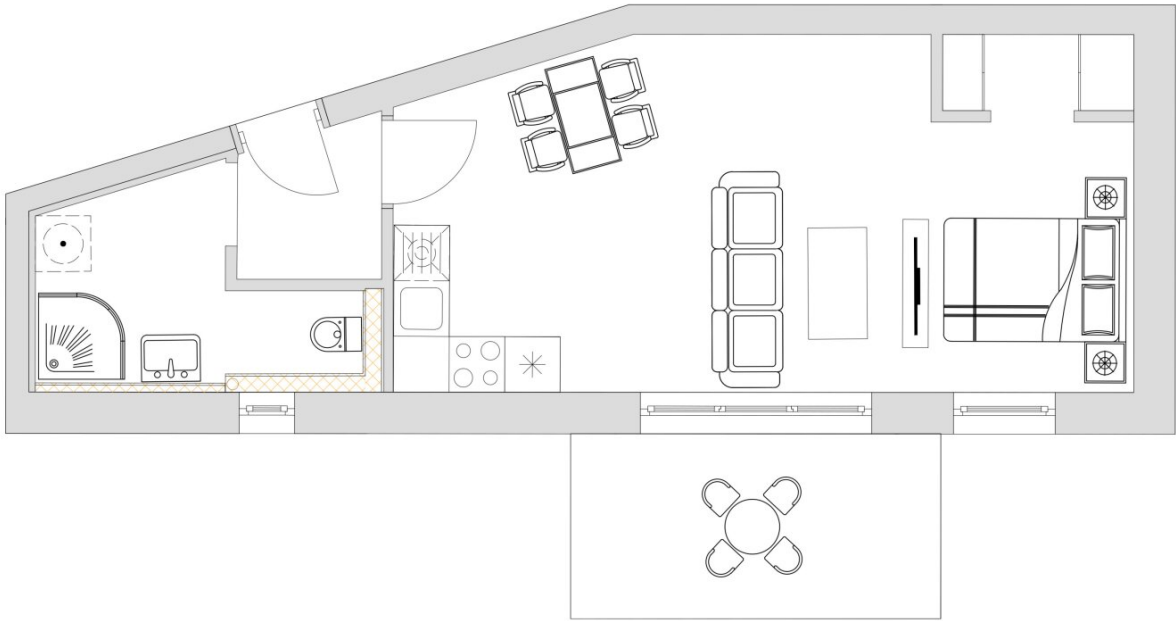












Objektbeschreibung

Direkt am **Hauptplatz in Maria Ellend** entstehen zehn kleine Wohneinheiten. Die **Fertigstellung** ist für **Herbst 2025** geplant. Die **Wohnungen** bestechen durch **durchdachte Grundrisse** und punkten durch kompakte, kosteneffiziente Bauweise. Die Wohnungen sind generell als Ein- bis Zweizimmer Wohnungen konzipiert. Die Raumgestaltung ist teilweise noch flexibel und kann auf Wunsch adaptiert werden. Genießen Sie ihre neue Wohnung hier gleich unmittelbar angrenzend an den **Nationalpark Donauauen**. Es entstehen fünf **barrierefreie Wohneinheiten** mit **Gartenanteil** und **Terrasse** und fünf Wohneinheiten mit **Balkon**. Jede Wohnung verfügt über zugehörige Außenflächen, Abstellraum und **KFZ-Abstellplatz**. Bei Bedarf kann ein weiterer Stellplatz zugekauft werden. Zehn **Fahrradabstellplätze** sorgen dafür, dass auch ihr Zweirad gut aufgehoben ist.

hasIAU VIDEO ==> [hasIAU](https://www.haslau.info)

Besuchen Sie unsere **PROJEKTWEBSEITE** ==> www.haslau.info

FOLGENDE EINHEITEN STEHEN ZUR AUSWAHL:

Erdgeschoß:

- 2. Eisvogel: 38,94m² WNFI - 8m² Terrasse - 13,09m² Garten - € 199.000 (reserviert)
- 4. Seeadler: 37,20m² WNFI - 8m² Terrasse - 22,50m² Garten - € 209.000
- 6. Flussregenpfeifer: 38,89m² WNFI - 8m² Terrasse - 40,60m² Garten - € 225.000
- 8. Hundsfisch: 44,77m² WNFI - 8m² Terrasse - 31,17m² Garten - € 229.000
- 10. Sterlet: 40,60m² WNFI - 8m² Terrasse - 14,98m² Garten - € 225.000

Obergeschoß:

- 2. Biber: 39,38m² WNFI - 4,33m² Balkon - € 199.000

4. Sumpfschildkröte: 37,31m² WNFI - 4,05m² Balkon - € 199.000

6. Tamariske: 38,86m² WNFI - 4,05m² Balkon - € 189.000

8. Plattkäfer: 37,68m² WNFI - 4,65m² Balkon - € 189.000

10. Holler: 41,63m² WNFI - 4,64m² Balkon - € 209.000

WNFL: Wohnnutzfläche; T: Terrasse; G: Garten; B: Balkon; KP: Kaufpreis inklusive einem Stellplatz

Frau Nina Bachinger, ZEITWERT Immobilien e.U., Tel.: [069910118156](tel:069910118156), E-Mail: Nina.Bachinger@zeitwert.immobilien steht Ihnen sehr gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Information, die uns von Verkäufer:In/Vermieter:In übermittelt wurden. Wir arbeiten mit aller Sorgfalt können jedoch für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung der Immobilienmakler:In bzw. Verkäufer:In/Vermieter:In nicht gestattet. Weiters weisen wir darauf hin, dass zwischen Vermittler:in und Auftraggeber:in ein wirtschaftliches Näheverhältnis besteht. Die Vermittler:in ist als Doppelmakler:in tätig.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

Weiters möchten wir Sie bei Erwerb von Wohnraum über die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch, sowie über geförderte Kreditmöglichkeiten (Fixzins zu 1,5% informieren) - Details stellen wir gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Sollte die angebotene Immobilie nicht Ihrem Suchkriterien entsprechen, freuen wir uns, wenn Sie uns via Suchagent Ihr Suchprofil bekannt geben und wir für Sie tätig werden dürfen: [SUCHAUFTRAG](#)

* Hinweis: Die dargestellten Bilder sind Symbolfotos und Visualisierungen. Die tatsächliche Ausführung kann von den dargestellten Bildern abweichend sein. Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht verkaufsfähig und dienen nur der Veranschaulichung.

Im Herbst 2024 startet der Baubeginn von zehn zentral gelegenen Wohneinheiten direkt in Haslau. Die **Fertigstellung** ist für **Herbst 2025** geplant. Die **Kleinwohnungen** bestechen durch **durchdachte Grundrisse** und punkten durch kompakte, kosteneffiziente Bauweise. Genießen Sie den Zweitwohnsitz hier im **Nationalpark** Donauauen oder werden Sie haslAuerIn. Es entstehen fünf **barrierefreie Wohneinheiten** mit **Gartenanteil** und **Terrasse** und fünf Wohneinheiten mit **Balkon**. Jede Wohnung verfügt über zugehörige Außenflächen, Abstellraum und **KFZ-Abstellplatz**. Bei Bedarf kann ein weiterer Stellplatz zugekauft werden. Zehn **Fahrradabstellplätze** sorgen dafür, dass auch ihr Zweirad gut aufgehoben ist.

hasIAU VIDEO ==> [hasIAU](#)

NaturliebhaberInnen, SeniorInnen oder Ruhesuchende sind hier perfekt aufgehoben. Eisvogel, Seeadler, Flussregenpfeifer, Hundsfisch, Sterlet, Biber und Europäische Sumpfschildkröte sind nur einige der hier heimischen, geschützten Tierarten.

Besuchen Sie unsere **PROJEKTWEBSEITE** => www.haslau.info

RAUMAUFTEILUNG PLATTKÄFER:

- Vorraum
- Wohnküche
- Bad mit WC
- Abstellraum
- Terrasse
- Garten

FOLGENDE EINHEITEN STEHEN ZUR AUSWAHL:

Erdgeschoß:

2. Eisvogel: 38,94m² WNFI - 8m² Terrasse - 13,09m² Garten - € 199.000

- 4. Seeadler: 37,20m² WNFI - 8m² Terrasse - 22,50m² Garten - € 209.000
- 6. Flussregenpfeifer: 38,89m² WNFI - 8m² Terrasse - 40,60m² Garten - € 225.000
- 8. Hundsfisch: 44,77m² WNFI - 8m² Terrasse - 31,17m² Garten - € 229.000
- 10. Sterlet: 40,60m² WNFI - 8m² Terrasse - 14,98m² Garten - € 225.000

Obergeschoß:

- 2. Biber: 39,38m² WNFI - 4,33m² Balkon - € 199.000
- 4. Sumpfschildkröte: 37,31m² WNFI - 4,05m² Balkon - € 199.000
- 6. Tamariske: 38,86m² WNFI - 4,05m² Balkon - € 199.000
- 8. Plattkäfer: 37,68m² WNFI - 4,65m² Balkon - € 199.000
- 10. Holler: 41,63m² WNFI - 4,64m² Balkon - € 209.000

WNFL: Wohnnutzfläche; T: Terrasse; G: Garten; B: Balkon; KP: Kaufpreis inklusive einem Stellplatz

Sehr gerne stehen wir für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Information, die uns von Verkäufer:In/Vermieter:In übermittelt wurden. Wir arbeiten mit aller Sorgfalt können jedoch für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung der Immobilienmakler:In bzw. Verkäufer:In/Vermieter:In nicht gestattet. Weiters weisen wir darauf hin, dass zwischen Vermittler:in und Auftraggeber:in ein wirtschaftliches Näheverhältnis besteht. Die Vermittler:in ist als Doppelmakler:in tätig.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

Weiters möchten wir Sie bei Erwerb von Wohnraum über die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch, sowie über geförderte Kreditmöglichkeiten (Fixzins zu 1,5% informieren) - Details stellen wir gerne auf Anfrage zur Verfügung.

* Hinweis: Die dargestellten Bilder sind Symbolfotos und Visualisierungen. Die tatsächliche Ausführung kann von den dargestellten Bildern abweichend sein. Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht verkaufsgegenständlich und dienen nur der Veranschaulichung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <4.500m

Arzt <6.000m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m

Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Polizei <4.000m

Post <500m

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap