# 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:2025Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:38,86 m²Gesamtfläche:42,91 m²

Zimmer: 1
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1
Stellplätze: 1

Heizwärmebedarf: B 44,80 kWh / m<sup>2</sup> \* 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.









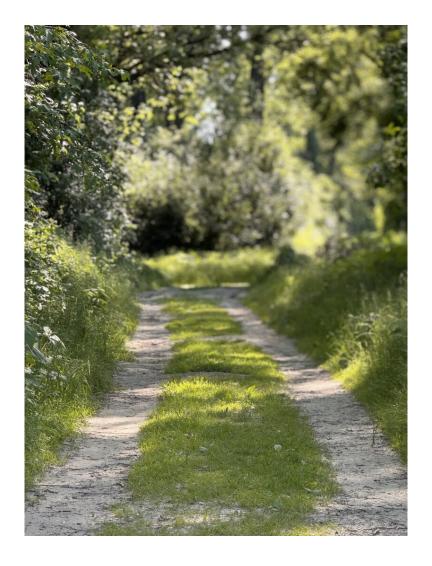










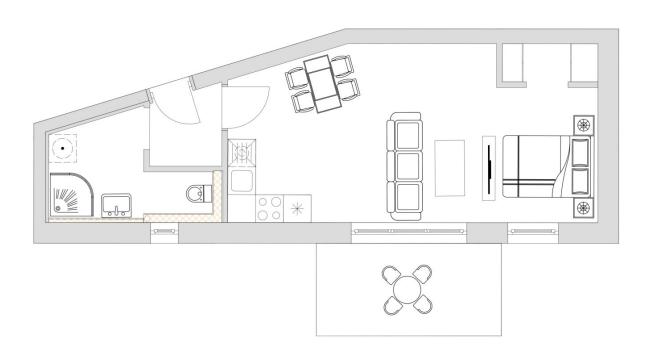












### **Objektbeschreibung**

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

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, 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: <u>SUCHAUFTRAG</u>

\* 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.

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 haslAuerln. 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