KÄUFERPROVISIONSFREI - Im Herzen des Waldviertel - ZENTRUMSNAH VITIS - EIGENTUM oder MIETE

Anischt der WHA Straße - Animation

Objektnummer: 7530/5113

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3902 Vitis
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	61,16 m²
Lagerfläche:	3,11 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	224.460,00 €
Kaufpreis / m²:	3.670,05 €
Betriebskosten:	102,72 €
Heizkosten:	42,66 €
USt.:	18,80 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Christian Fröschl

FRÔSCHL
real estate

FRÔSCHL
real estate

ERDGESCHOSS

Polizeiinspektion

TOP 1 Verkauft

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Terrasse mit Eigengarten

TOP 2 Verkauft

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Terrasse mit Eigengarten

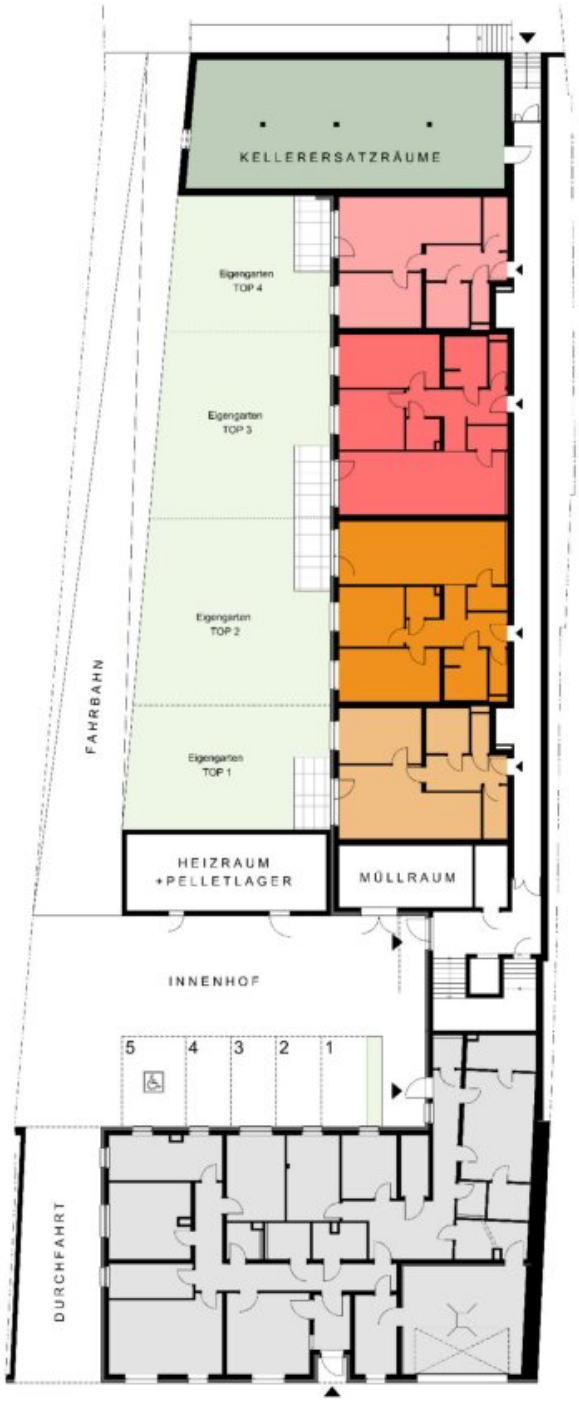
TOP 3

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Terrasse mit Eigengarten

TOP 4

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Terrasse mit Eigengarten

Kellerersatzräume



FRÔSCHL
real estate

1. OBERGESCHOSS

TOP 5

1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,60 m²
Balkon

TOP 6

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Balkon

TOP 7

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Balkon

TOP 8

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Balkon

TOP 9

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Balkon

TOP 10 **Vermietet**

1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,49 m²
Balkon

TOP 11

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 80,71 m²
Loggia und Lichthof

TOP 12

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 100,58 m²
Loggia

TOP 13

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 90,01 m²
Loggia

TOP 14

1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,73 m²
Balkon

FRÔSCHL
real estate

2. OBERGESCHOSS

TOP 15 Verkauft

1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,60 m²
Balkon

TOP 16

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Balkon

TOP 17

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Balkon

TOP 18

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 87,25 m²
Balkon

TOP 19

2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 61,16 m²
Balkon

TOP 20

1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,49 m²
Balkon

TOP 21

1-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 29,49 m²
Balkon

TOP 22 Verkauft

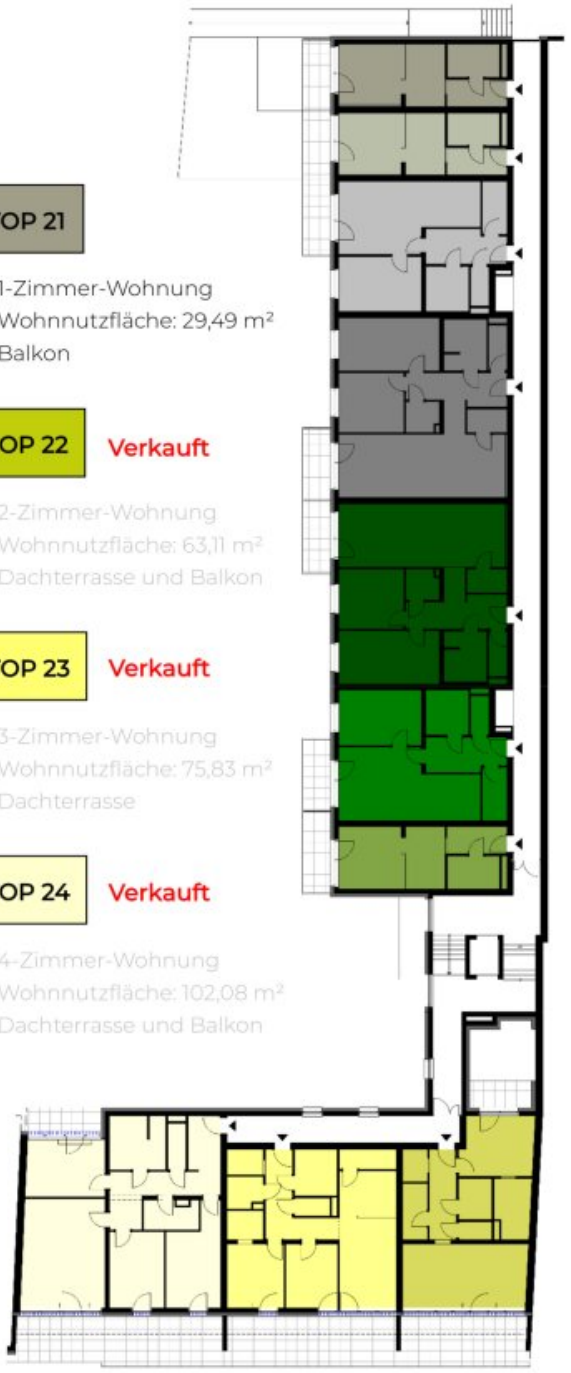
2-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 63,11 m²
Dachterrasse und Balkon

TOP 23 Verkauft

3-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 75,83 m²
Dachterrasse

TOP 24 Verkauft

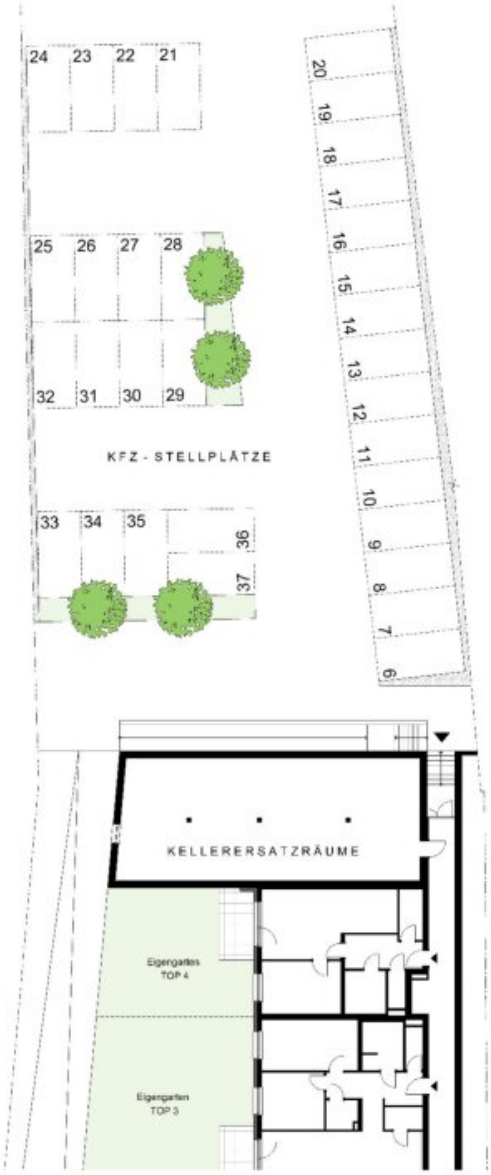
4-Zimmer-Wohnung
Wohnnutzfläche: 102,08 m²
Dachterrasse und Balkon



FRÔSCHL
real estate

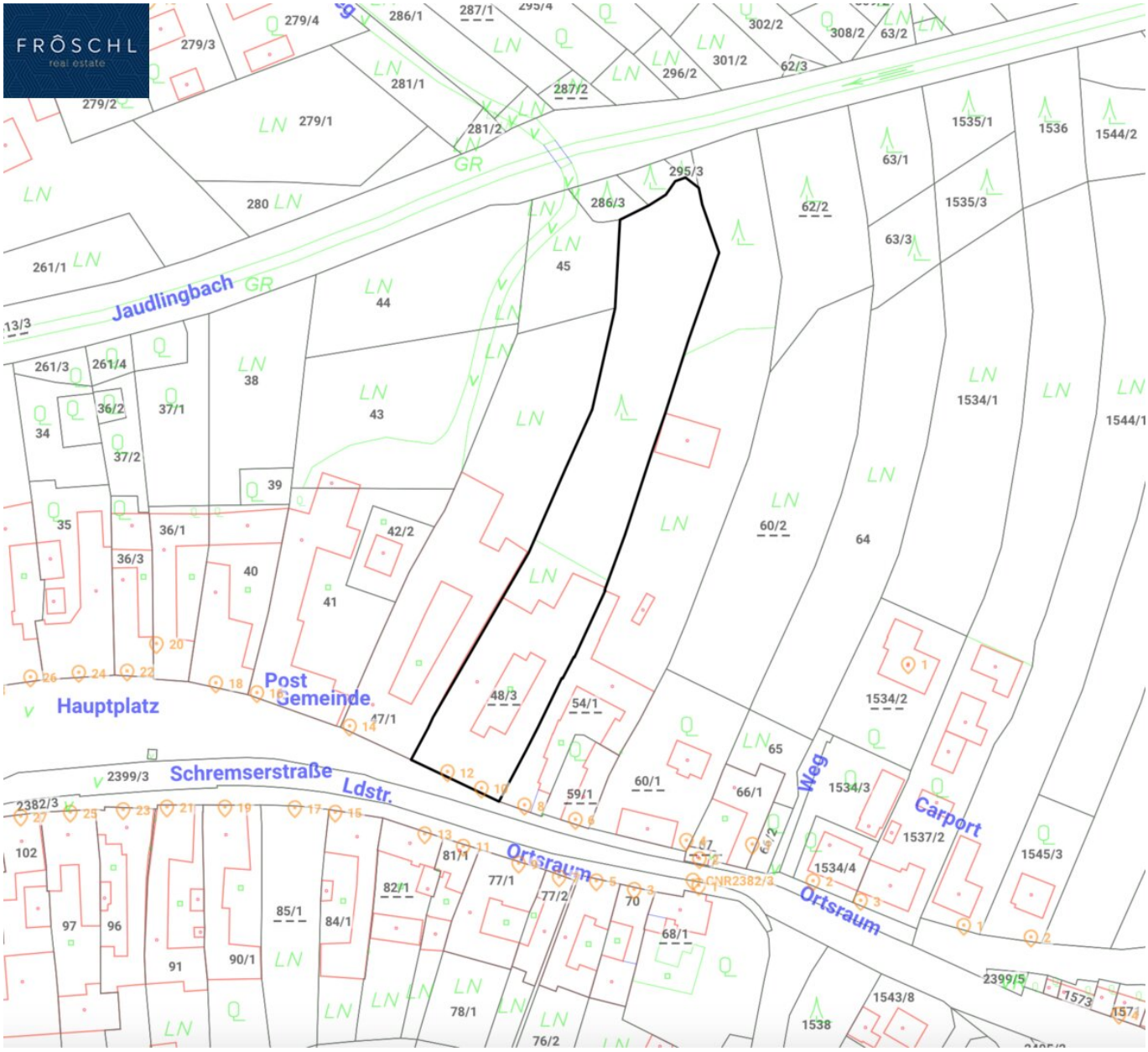
PKW-STELLPLÄTZE

Stellplatz Nr. 1..... Polizei (Innenhof)
Stellplatz Nr. 2..... Polizei (Innenhof)
Stellplatz Nr. 3..... Polizei (Innenhof)
Stellplatz Nr. 4..... Polizei (Innenhof)
Stellplatz Nr. 5..... barrierefrei (Innenhof)
Stellplatz Nr. 6..... Verkauft
Stellplatz Nr. 7..... Verkauft
Stellplatz Nr. 8..... Verkauft
Stellplatz Nr. 9..... Verkauft
Stellplatz Nr. 10..... Verkauft
Stellplatz Nr. 11..... Verkauft
Stellplatz Nr. 12..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 13..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 14..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 15..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 16..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 17..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 18..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 19..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 20..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 21..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 22..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 23..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 24..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 25..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 26..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 27..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 28..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 29..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 30..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 31..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 32..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 33..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 34..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 35..... frei wählbar
Stellplatz Nr. 36..... Verkauft
Stellplatz Nr. 37..... Verkauft



Jede Wohnung verfügt über einen eigenen PKW-Stellplatz. Beim Kauf können Sie ihren Wunsch-Stellplatz, je nach Verfügbarkeit, frei wählen.

FRÖSCHL
real estate
1
Grundstück
Zoom auf Objekt
Ergebnis entfernen
Tabelle
Objekt hervorh...
Objekte Selektie...
Grundstücksnummer 48/3
Katastralgemeinde Vitis
Katastralgemeinde Nr. 21193
Einlagezahl 205
Grundbuchsnummer 21193
Fläche aus Grafik [m²] 4886
Stichtagsdaten vom 01.04.2024


FRÖSCHL
real estate
Jaudlingbach
Hauptplatz
Post
Gemeinde
Schremserstraße
Ldstr.
Ortsraum
Ortsraum
Weg
Carport
279/4
279/3
279/2
279/1
286/1
287/1
281/1
287/2
281/2
296/2
301/2
302/2
308/2
63/2
62/3
1535/1
1536
1544/2
63/1
1535/3
63/3
62/2
295/3
286/3
280
261/1
45
44
43
38
39
41
42/2
40
36/1
36/3
35
34
36/2
37/1
37/2
261/3
261/4
1534/1
1544/1
64
60/2
65
66/1
60/1
59/1
54/1
48/3
47/1
1534/2
1534/3
1537/2
1534/4
1545/3
2399/3
2382/3
102
97
96
91
90/1
85/1
84/1
82/1
81/1
77/1
77/2
70
68/1
78/1
76/2
1538
1543/8
2399/5
1573

Objektbeschreibung

Die geplante Wohnhausanlage umfasst insgesamt **24 moderne Wohnungen** sowie eine **Büroeinheit**, die auf **drei Geschosse**(Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss) verteilt sind. Die Wohnungen Top 5 bis Top 14 im 1. Obergeschoss sind bereits bei Fertigstellung mit einer Einbauküche ausgestattet.

Grundriss und Nutzung

- **Büroeinheit (Polizeiinspektion)**: Befindet sich im Erdgeschoss mit direktem Straßenzugang.
- **Wohnungen**: Variieren von **1- bis 4-Zimmer-Einheiten** mit einer Wohnfläche von **ca. 30 bis 102 m²**. Jede Wohnung verfügt über:
- Eine **Außenfläche** (Garten, Terrasse, Balkon oder Loggia).
- Ein zugeordnetes **Kellerabteil**.
- Einen **PKW-Stellplatz im Freien**. Preis pro Abstellplatz beträgt € 9.500
- Im **Innenhof**: Überdachter Haupteingang mit Zugang zum zentralen **Stiegenhaus mit Aufzug**, der alle Wohnungen barrierefrei erschließt.

Gemeinschaftseinrichtungen

- **Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume** stehen den Bewohnern zur Verfügung.

Bauweise und Ausstattung

Das Projekt wird in **Massivbauweise** errichtet und zeichnet sich durch eine hochwertige Ausstattung aus:

• **Bauweise**:

- Außenwände: Gedämmte Hohlwände oder Ziegelmauerwerk (25 cm).
- Innenwände: Tragend aus Ziegel, nicht tragend aus Trockenbau.
- Decken: Stahlbeton-Elementdecken.
- Dach: Flachdach mit Warmdachaufbau und bekiester Foliendachhaut.
- Fassade: WDVS-Fassade.

• **Fenster**:

- Kunststofffenster mit **3-Scheibenisolierverglasung** (weiß).
- Außenliegende Rollläden als Sonnenschutz.

• **Heizung**:

- Zentrale **Pellet-Heizanlage**.

• **Fußbodenheizung** in allen Wohnungen.

• **Sanitäreinrichtungen**:

- Badezimmer: Waschtisch, Dusche/Badewanne, Sprossenheizkörper.

  WC: Hänge-WC und Handwaschbecken.

• **Elektroinstallation**:

- Eigener Stromzähler je Wohneinheit.

Gegensprechanlage.

• **Innenausstattung**:

- Türen: Weiß lackiert mit Holzumfassungszargen.

  Böden: Hochwertiger Parkettboden, Fliesen in Sanitärräumen.

Fertigstellung

Die Wohnhausanlage wird voraussichtlich **im Februar/März 2025** fertiggestellt. Die gezeigten Bilder stammen von den bereits fertiggestellten Einheiten Top 17 und Top 21. Bitte beachten Sie, dass die Ansichten leicht variieren können. Die Materialien und die Qualität der Ausführungen entsprechen jedoch vollständig den tatsächlichen Gegebenheiten der angebotenen Einheiten.

Dieses Wohnprojekt verbindet hochwertige Bauweise mit durchdachter Infrastruktur und bietet modernes Wohnen in einer idealen Lage.

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümerin dieser attraktiven Wohnungen in Zentrum von Vitis im Waldviertel.

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

Besuchen Sie www.froeschl.estate und entdecken Sie weitere 360º virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

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.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <8.500m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <5.500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap