Erstbezug in idyllischer Doppelhaushälfte in Stetten - Wohnkomfort mit Garten und Stellplätzen

Foto von vorne

Objektnummer: 6547/3648

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Stetten
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,66 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	34,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €

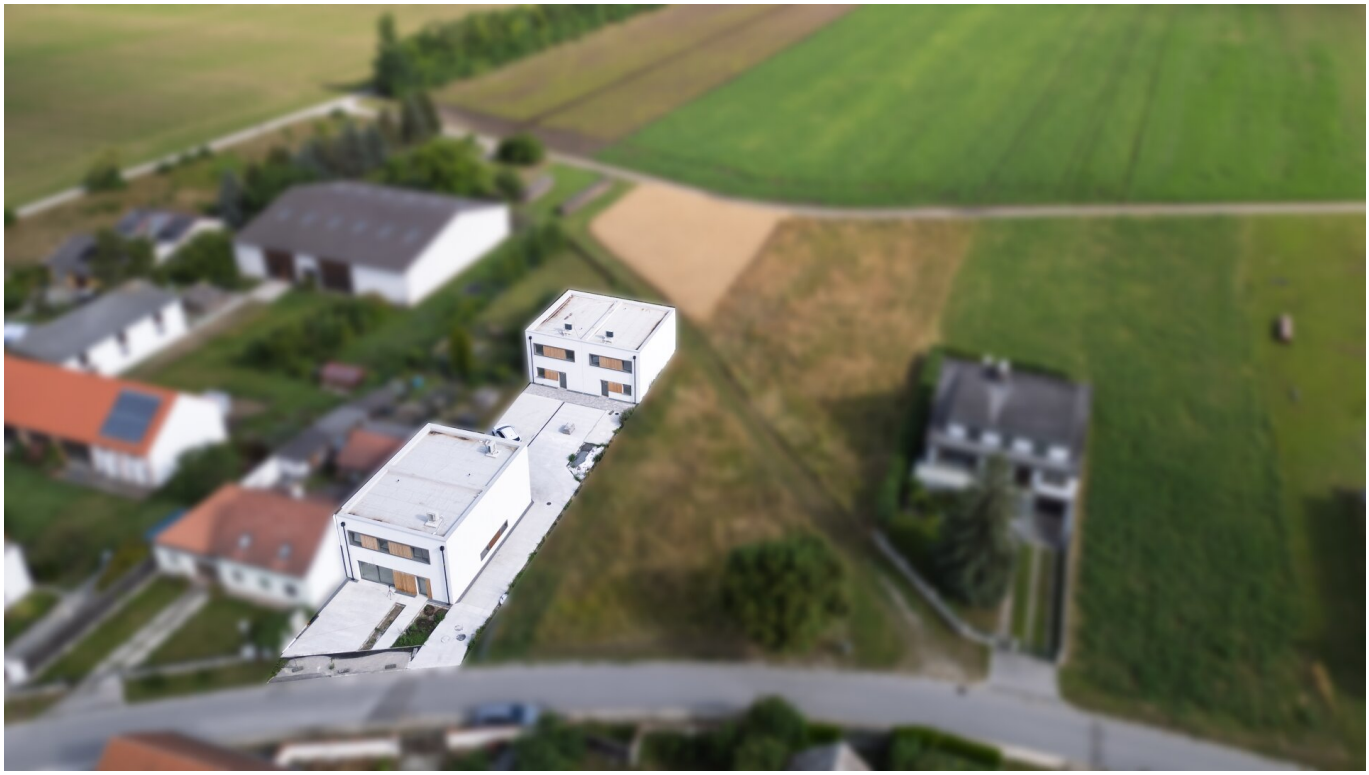
Provisionsangabe:

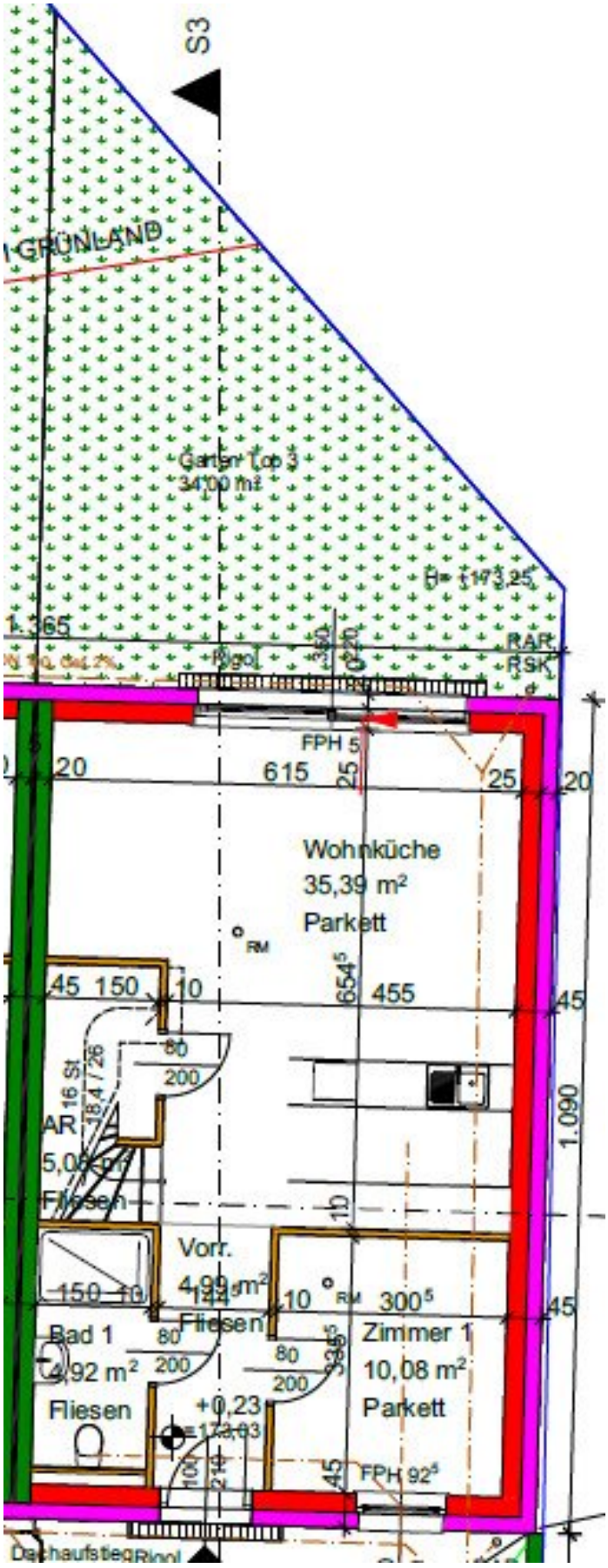
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

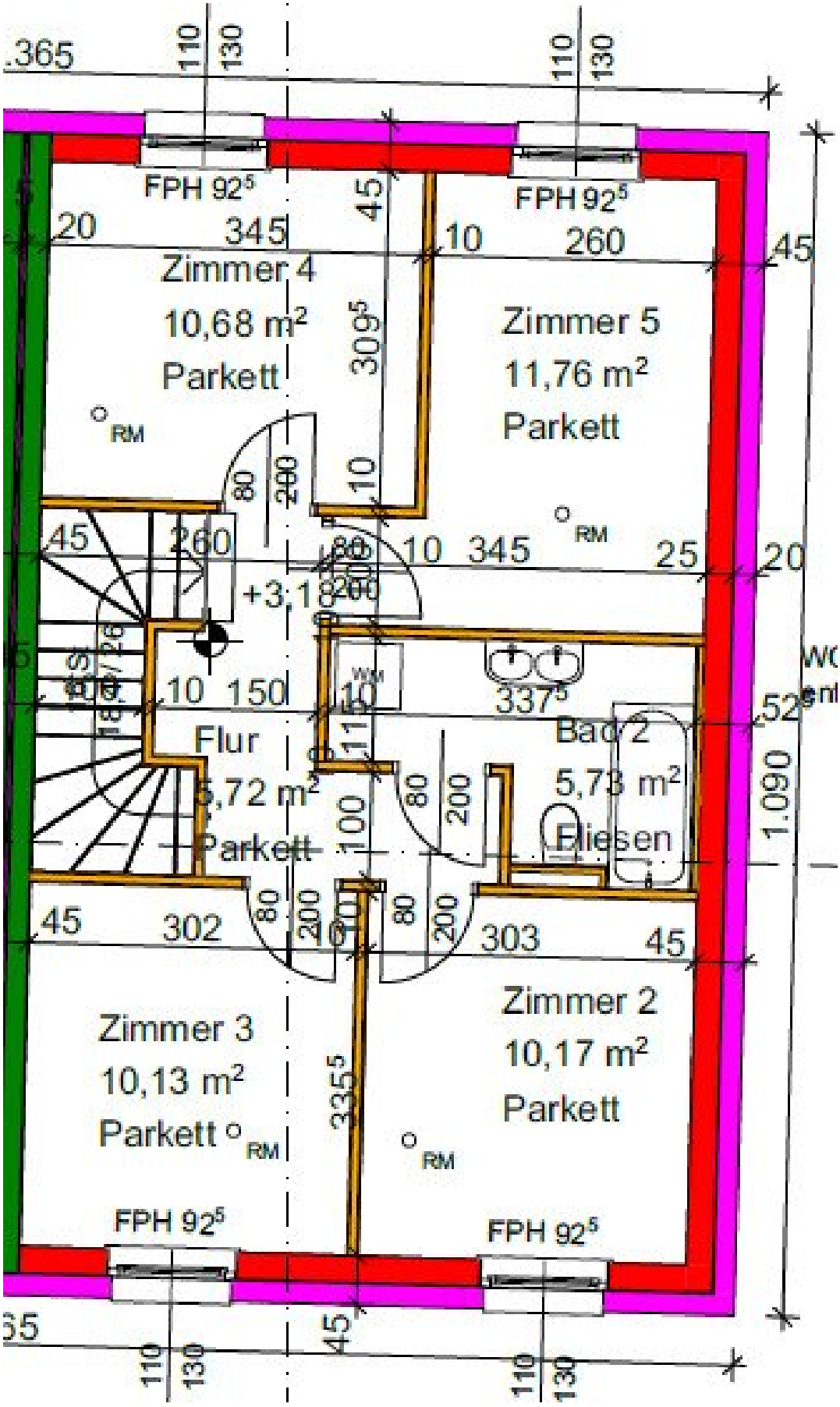
Ihr Ansprechpartner

Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a




S3
GRÜNLAND
Garten Top 3
340,00 m²
H= 173,25
1.365
Rigol
RAR
RSK
FPH 5
20
615
25
25
20
Wohnküche
35,39 m²
Parkett
RM
45 150
10
654⁵
455
45
80
200
16 St
18,4 / 26
AR
5,08 m²
Fliesen
1.090
10
Vorr.
4,99 m²
Fliesen
150 10
144⁵
10
RM
300⁵
45
Bad 1
4,92 m²
Fliesen
80
200
80
200
Zimmer 1
10,08 m²
Parkett
+0,23
=173,03
100
210
45
FPH 92⁵
Dachaufstieg
Rigol


.365
110
130
110
130
FPH 92⁵
FPH 92⁵
20
345
45
10
260
45
Zimmer 4
10,68 m²
Parkett
RM
309⁵
Zimmer 5
11,76 m²
Parkett
RM
80
200
10
45
260
80
10
345
25
20
+3,18
200
10
150
10
337⁵
52
Flur
5,72 m²
Parkett
Bad 2
5,73 m²
Fliesen
100
80
200
1.090
45
302
80
200
100
80
200
303
45
Zimmer 3
10,13 m²
Parkett
RM
335⁵
Zimmer 2
10,17 m²
Parkett
RM
FPH 92⁵
FPH 92⁵
45
110
130
110
130

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Doppelhaushälfte mit rund 114 m² Wohnnutzfläche**

  bestehend im Erdgeschoß aus: Vorraum, WC mit Handwaschbecken und Dusche, Wohnküche, Zimmer

  im Obergeschoß aus: Vorraum, 4 Zimmer, Badezimmer mit WC

- **rund 34 m² Garten**

- **Baujahr 2022-2024 - Erstbezug**

- **2 KFZ Abstellplätze mit jeweils rund 12 m²**

- **Beheizung via Luftwärmepumpe per Fußbodenheizung**

- **belagsfertiger Zustand (Schlüsselfertigpaket möglich gegen Aufpreis)**

Die ausführliche Beschreibung:

Die Doppelhaushälfte wurde 2022-2024 gebaut und befindet sich in **ruhiger Wohnlage** am Rande von Stetten.

Im **Erdgeschoßes** angekommen, stehen Ihnen rechterhand das WC mit Handwaschbecken und Dusche zur Verfügung. Linkerhand gelangen Sie in ein Zimmer, welches Sie nach Belieben nutzen können. Geradeaus gelangen Sie in die großzügig konzipierte Wohnküche, zum Stiegenaufgang in das Obergeschoß sowie weiters in den Garten.

Das **Obergeschoß** besticht durch 4 Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer,...), sowie einen Bad mit WC.

Abgerundet wird dieses tolle Haus mit 2 KFZ Abstellplätzen.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt per Luft/Wasser Wärmepumpe, welche via Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima sorgt. Bei der Wärmepumpe wurde nicht gespart, eine hochwertige Diakin Wärmepumpe wurde verbaut.

Belagsfertiger Zustand:

Die Häuser werden im Belagsfertigen Zustand übergeben, heißt für Sie dass folgende Arbeiten bleiben:

- Innentüren + Zargen
- Bodenbeläge Innen
- Bodenbeläge Terrasse / Einfahrtsbereich
- Inneneinrichtung (Bad, Küche, etc.)
- Handlauf

Ein Angebot zur Schlüsselfertigkeit kann jederzeit nach Absprache gelegt werden. Bei diesem Objekt sind die Wände sogar fix fertig ausgemalt und gespachtelt.

Verkehrsanbindung:

Bus 857: Korneuburg (S3, S4 Anbindung) - Stetten - Pyhra bei Gnadendorf

Zuganbindung S3: Payerbach Reichenau - Korneuburg - Wien Floridsdorf

Zuganbindung S4: Wien Meidling - Korneuburg (S3, S4, Bus 857 Anbindung) - Stockerau

Anruf-Sammeltaxi (AST)

In vielen österreichischen Gemeinden stellt das Anruf-Sammeltaxi eine sinnvolle und attraktive Ergänzung zum bestehenden öffentlichen Verkehrsangebot dar. Bei dieser alternativen Betriebsform werden die Fahrgäste gegen telefonische Bestellung von und zu den AST-Sammelstellen bzw. überhaupt bis zur Haustüre chauffiert.

So funktionieren AST und Rufbus:

- Grundsätzlich gilt: Sie müssen Ihren Fahrtwunsch vorab telefonisch anmelden.
- Die passende Telefonnummer für die Anmeldung Ihrer Fahrt finden Sie im jeweiligen Linienfahrplan oder in der Detailansicht Ihrer Verbindungsauskunft im VOR AnachB Routenplaner.
- VOR Rufbusse fährt zum jeweils gültigen VOR-Tarif.
- Für AST-Fahrten gilt der jeweilige AST-Tarif. Für Fahrgäste mit einer gültigen VOR-Zeitkarte (Wochen-, Monats- oder Jahreskarte/KlimaTicket) für die gewünschte Strecke wird kein Aufschlag verrechnet.
- Ihr Ticket erhalten Sie im Fahrzeug.
- Ansonsten verkehren AST und VOR Rufbusse meist auf festgelegten Strecken und starten in der Regel an wichtigen Verkehrsknoten wie Bahnhöfen und zentralen Plätzen.

ISTmobil

Die ISTmobil GmbH entwickelt und betreibt ein Anruf-Sammel-Taxi System. Mit ISTmobil wird Mobilität abseits vom eigenen Auto über Sammelhaltepunkte in Ihrer Nähe möglich. Die gültigen Bus- und Bahnfahrpläne sind in die ISTmobil-Vermittlung integriert und werden bei Fahrten über die Gemeindegrenze hinweg berücksichtigt.

Nähere Infos finden Sie auch auf www.istmobil.at

Mit dem Auto:

sind Sie binnen **20 Minuten in Wien**. **Korneuburg** ist rund **7 Minuten** entfernt.

Infrastruktur:

In der Nähe finden sich ein Landeskindergarten, Volkschule, Kinderhaus, Ärzte, Buschenschank, Restaurants, Heurige, uvm.

Wichtig:

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (**1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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 <3.000m
Apotheke <4.500m

Krankenhaus <4.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap