

**NEUBAU-ERSTBEZUG in HASLAU-MARIA ELLEND!  
Kompakte Apartments mit Garten, Terrasse oder Balkon !**



**Objektnummer: 5829/988**

**Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2402 Haslau-Maria Ellend
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	38,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dejan Stanisavljevic**

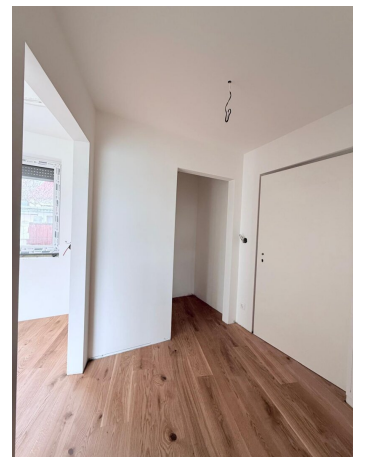
IKW Immokontakt Wohnideen GmbH  
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9  
1100 Wien

T +436503110002

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



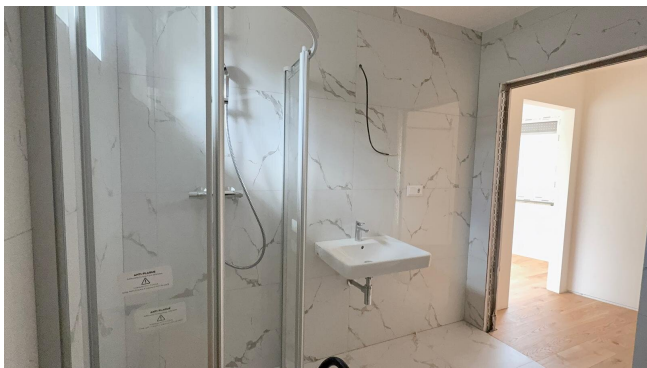
SYMBOLFOTO







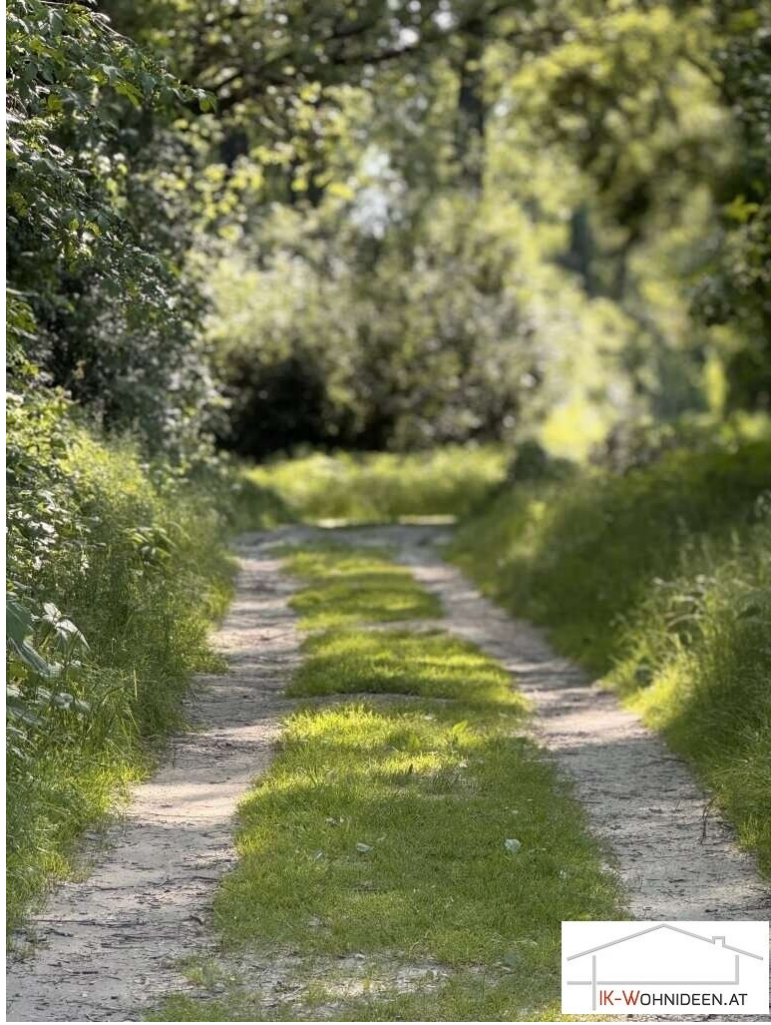








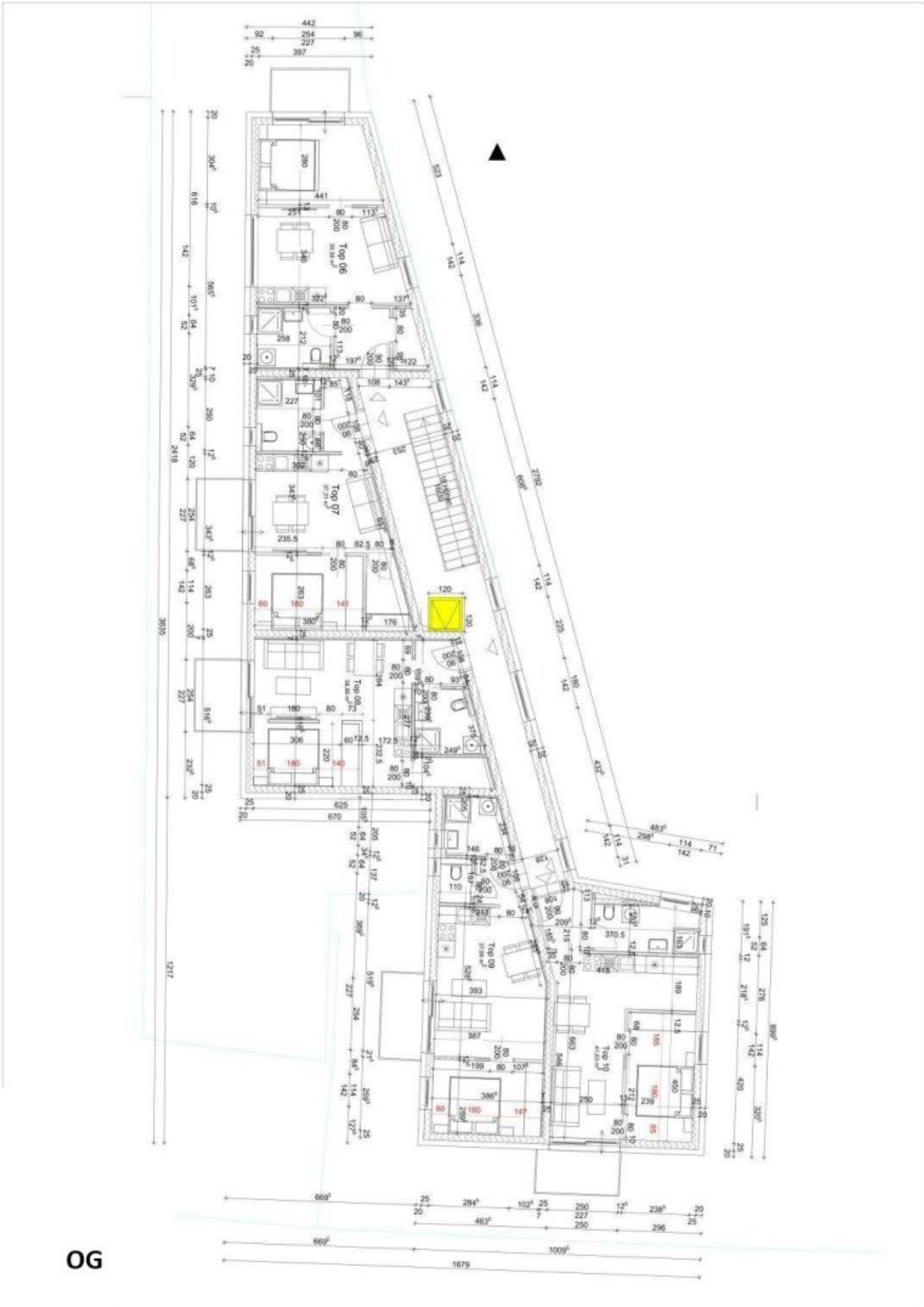








EG



OG

## Objektbeschreibung

Diese kleine, feine in ziegelmassiv errichtete Wohnanlage in traumhafter Umgebung des **Nationalparks** Donauauen in Maria Ellend-Haslau, befindet sich in der Fertigstellung. Diese kompakten und sehr gut durchdachten Kleinwohnungen, ALLE MIT 2 ZIMMER, verfügen über eine Freifläche wie Garten, Terrasse oder Balkon und werden in belagsfertiger Form verkauft. Ebenso im Kaufpreis enthalten ist ein PKW-Stellplatz.

**Eine komplett fertige Musterwohnung zur besseren Vorstellung kann jederzeit nach Terminvereinbarung besichtigt werden..**

**IDEALE STARTERWOHNUNG** oder **ZWEITWOHNSITZ** für **RUHESUCHENDE** und auch als **ANLAGE** zur Weitervermietung oder **KURZZEITVERMIETUNG!**

Die in ziegelmassiver Bauweise errichteten Wohnungen verfügen über großzügige Fensterflächen mit außenliegendem Sonnenschutz-Lamellenjalousien, eine Fußbodenheizung (Wärmepumpe) sorgt für behagliche Wärme und die 3fach-Isolierverglasung für ein angenehmes Raumklima.

**Raumaufteilung Top 08:** Die 38,86m<sup>2</sup> Wohnfläche teilen sich in eine Wohnküche mit Zugang auf den Balkon (ca. 4,05m<sup>2</sup>), 1 Schlafzimmer, Badezimmer mit WC, Vorraum und Abstellraum. Ebenfalls im Kaufpreis enthalten ist ein Autoabstellplatz.

**Kaufpreis belagsfertig inkl. 1 PKW-Stellplatz: Euro 199.000,00** \*Belagsfertig ist OHNE Bodenbeläge, Verfliesung Boden/Wand, Innentüren und ohne Sanitärausstattung

**ZUR AUSWAHL STEHEN FOLGENDE EINHEITEN:**

- **Kaufpreise \*belagsfertig inkl. 1 PKW-Stellplatz**
- \*Belagsfertig ist OHNE Bodenbeläge, Verfliesung Boden/Wand, Innentüren und ohne Sanitärausstattung

**Erdgeschoß:**

Top 1: 38,94m<sup>2</sup> WNFI - 8m<sup>2</sup> Terrasse - 13,09m<sup>2</sup> Garten - € 199.000 MUSTERWOHNUNG

Top 2: 37,20m<sup>2</sup> WNFI - 8m<sup>2</sup> Terrasse - 22,50m<sup>2</sup> Garten - € 209.000

Top 3: 35,68m<sup>2</sup> WNFI - 8m<sup>2</sup> Terrasse - 40,60m<sup>2</sup> Garten - € 225.000

Top 4: 44,77m<sup>2</sup> WNFI - 8m<sup>2</sup> Terrasse - 31,17m<sup>2</sup> Garten - € 229.000

Top 5: 40,60m<sup>2</sup> WNFI - 8m<sup>2</sup> Terrasse - 14,98m<sup>2</sup> Garten - € 225.000

### **Obergeschoß:**

Top 6: 39,38m<sup>2</sup> WNFI - 4,33m<sup>2</sup> Balkon - € 199.000

Top 7: 37,31m<sup>2</sup> WNFI - 4,05m<sup>2</sup> Balkon - € 199.000

Top 8: 38,86m<sup>2</sup> WNFI - 4,05m<sup>2</sup> Balkon - € 199.000

Top 9: 37,68m<sup>2</sup> WNFI - 4,65m<sup>2</sup> Balkon - € 199.000

Top 10: 41,63m<sup>2</sup> WNFI - 4,64m<sup>2</sup> Balkon - € 209.000

Gerne übermitteln wir bei Interesse weitere Planunterlagen.

**Maklerhonorar:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

Für weitere Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht **Ihnen Dejan Stanisavljevic unter +43 650 311 00 02** gerne zur Verfügung.

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**

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