

**Osteraktion PROVISIONSFREI! \* Erstbezug \*  
3-Zimmer-Wohnung – Ihr neues Wohlfühl-Zuhause!**



**Objektnummer: 5585/164**

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A  
brand of MPIV GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Jägerzeile                              |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 2452 Mannersdorf am Leithagebirge       |
| Baujahr:                      | 2024                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 81,25 m <sup>2</sup>                    |
| Bäder:                        | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Keller:                       | 4,54 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 41,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,62                          |
| Kaufpreis:                    | 254.000,00 €                            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 3.126,15 €                              |
| Betriebskosten:               | 162,50 €                                |
| USt.:                         | 16,25 €                                 |
| Infos zu Preis:               |                                         |

Belagsfertig!

## Ihr Ansprechpartner

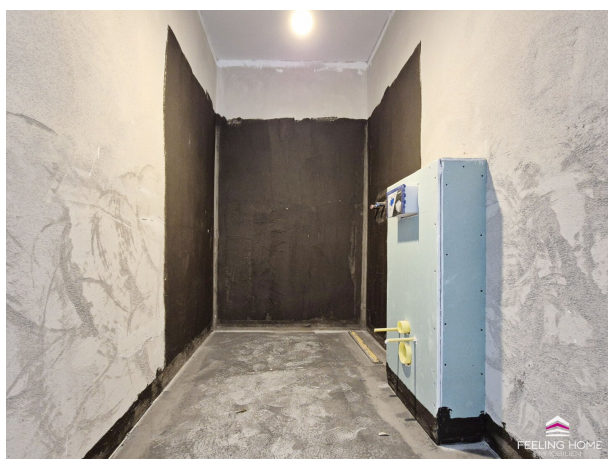


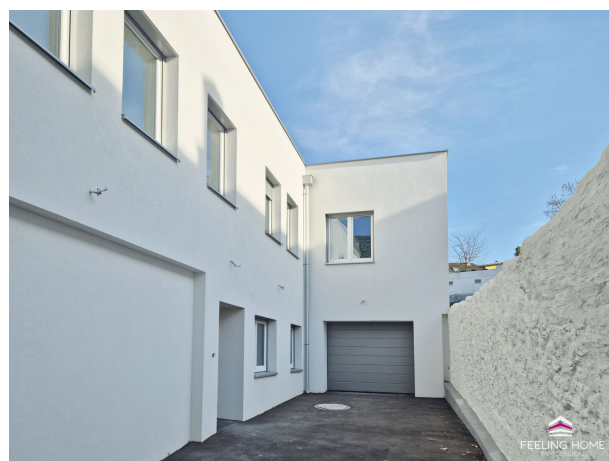
**Helene Christiani**

FEELING HOME IMMOBILIEN  
Margaretenstraße 153 / 12  
1050 Wien













 Matterport Property Report:

**ETW-Mannersdorf-3-Z-Straßenseitig**

Gross Floor Area - Full Property 95,5 m² | Floor 1 95,5 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on  
 **Matterport**  
3D



# Objektbeschreibung

## **BELAGS- ODER SCHLÜSSELFERTIGE ÜBERGABE – SIE HABEN DIE WAHL!**

Diese neu errichtete Wohnhausanlage umfasst vier moderne Wohnungen und kombiniert zeitgemäßes Wohnen mit durchdachter Architektur. Im Erdgeschoss wurde das ehemalige Geschäftslokal in eine geräumige Garage umgewandelt.

Der Haupteingang befindet sich im Südwesten des Gebäudes und führt über einen idyllischen Innenhof zum zentralen Stiegenhaus der Wohnanlage.

## **DURCHDACHTE RAUMAUFTEILUNG MIT ERWEITERUNGSMÖGLICHKEIT**

Die stilvolle 3-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 81,25 m².

Vom einladenden Vorraum betreten Sie die großzügige, lichtdurchflutete Wohnküche – der perfekte Ort für gemeinsames Kochen und gemütliche Stunden. Ein besonderes Highlight: Sie haben die Möglichkeit, den Dachboden auszubauen und Ihre Wohnfläche individuell zu erweitern. Ein weiterer kleiner Vorraum führt Sie zu den zwei komfortablen Schlafräumen sowie zum stilvollen Badezimmer.

## **HÖCHSTER WOHNKOMFORT DANK MODERNER AUSSTATTUNG**

Die Wohnung überzeugt mit einem hohen technischen Standard und exklusiven Ausstattungsdetails:

- Echtholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen (bei schlüsselfertiger Ausführung, siehe Foto)
- Angenehme Fußbodenheizung für maximalen Komfort
- Raumweise elektrisch steuerbare Außenrollos für optimalen Sonnenschutz

- Moderne Sprechanlage und hochwertige Sicherheitstür
- Lichtdurchflutete Räume dank großzügiger Fensterelemente

Zudem ist die stilvolle Badgestaltung, siehe Foto von der bereits vermittelten Top 1, im schlüsselfertigen Preis enthalten.

## **WOHNKOMFORT DRINNEN & DRAUSSEN**

Das Gebäude wurde in hochwertiger Ziegelmassivbauweise errichtet und verfügt über eine exzellente Wärmedämmung, die einen niedrigen Heizwärmebedarf gewährleistet – für nachhaltiges und energieeffizientes Wohnen!

Zusätzlich steht Ihnen ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. In der hauseigenen Garage befinden sich fünf PKW-Stellplätze, von denen einer zusätzlich nach Verfügbarkeit erworben werden kann.

## **HIGHLIGHTS**

- Niedrigenergiehaus
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 1 Garagenplatz pro Wohneinheit

## **HARD FACTS**

- Ziegelmassivbauweise

- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Außenrollläden
- 1 Extra Garage kann zusätzlich erworben werden

## **INFRASTRUKTUR**

Trotz der idyllischen Ruhe profitieren Sie von einer ausgezeichneten Nahversorgung: Supermärkte wie Penny, Spar und BILLA, eine Bäckerei sowie die Drogerie BIPA befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem sind Bank, Post, Tankstelle, Apotheke und zahlreiche Arztpraxen (Allgemein-, Zahn- und Fachärzte) schnell erreichbar. Für Genuss und Geselligkeit sorgen Restaurants, Cafés und traditionelle Heurige – viele davon bequem zu Fuß erreichbar. Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten, einer Volksschule und einer Mittelschule direkt vor Ort.

## **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG**

- Autobuslinie 248 Mannersdorf am Leithagebirge
- Lokalbahnhof Mannersdorf in 800 m
- Götzendorf/Leitha Bahnhof mit Anschluss an Wien HBF
- Gramatneusiedl Bahnhof mit Anschluss an Wien

## **MONATLICHE KOSTEN**

- Der Bauherr kalkuliert 2 EUR/m<sup>2</sup>, ca. EUR 178,75 Richtwert!

## AUSFÜHRUNG UND PREISE

- **Top 2** - schlüsselfertig inkl. Garage EUR 289 000,- (belagsfertig EUR 254 000,- plus Garage EUR 20 000,-)

## SONSTIGES

### KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

Sparen Sie sich durch die befristete Osteraktion das Maklerhonorar von 3% zzgl. 20% USt. und erwerben Sie nur für kurze Zeit PROVISIONSFREI für den Käufer, da die Provision der Verkäufer übernimmt!

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Kaufvertragserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Die Top 1 ist bereits vermittelt, somit sind nur mehr 3 Wohnungen verfügbar!

Jetzt Eigenheim kaufen und bares Geld sparen: Bei Hauptwohnsitzmeldung für mindestens fünf Jahre profitieren Eigennutzer im Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2026 von der Befreiung der 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr sowie der 1,2 % Gebühr für die Pfandurkunde.

Erfüllen Sie sich jetzt Ihren Traum Ihrer eigenen Wohnung im Grünen! Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – gerne nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme – verpassen Sie nicht diese seltene Gelegenheit, diese großartige Liegenschaft erwerben zu können!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter [www.feeling-home.at](http://www.feeling-home.at).

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich gerne danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.750m

Kindergarten <4.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap