

## **Moderne Doppelhaushälfte in Wimpassing: Erstbezug mit Garten, Terrasse und viel Platz!**



**Objektnummer: 1833/39**

**Eine Immobilie von The Crew Immobilien und Finanzierungen  
Dienstleistungen e.U. Mihai-George Micodin BA**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2632 Wimpassing im Schwarzatale
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Infos zu Preis:</b>	

- 1,2% Befreiung von den Gebühren Pfandrecht - 1,1% Befreiung von den Gebühren für die GB-Eintragung

## Ihr Ansprechpartner



**BA Mihai George Micodin**

The Crew Immobilien und Finanzierungen Dienstleistungen e.U.  
Mariensiedlung 1 / 7 / 3  
2625 Schwarzau am Steinfeld

T +436764009306



# Musterfoto



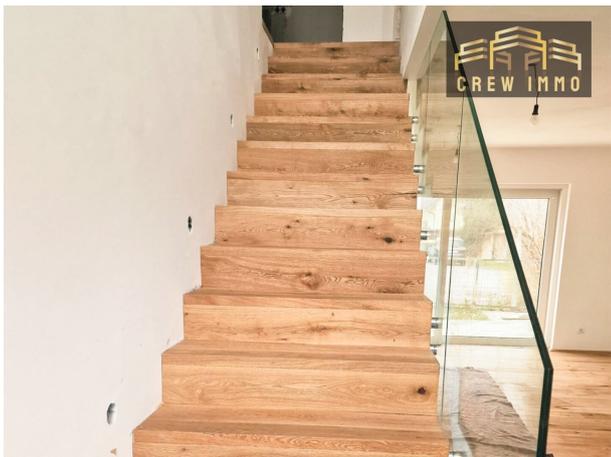
© Mihai-George Micodin



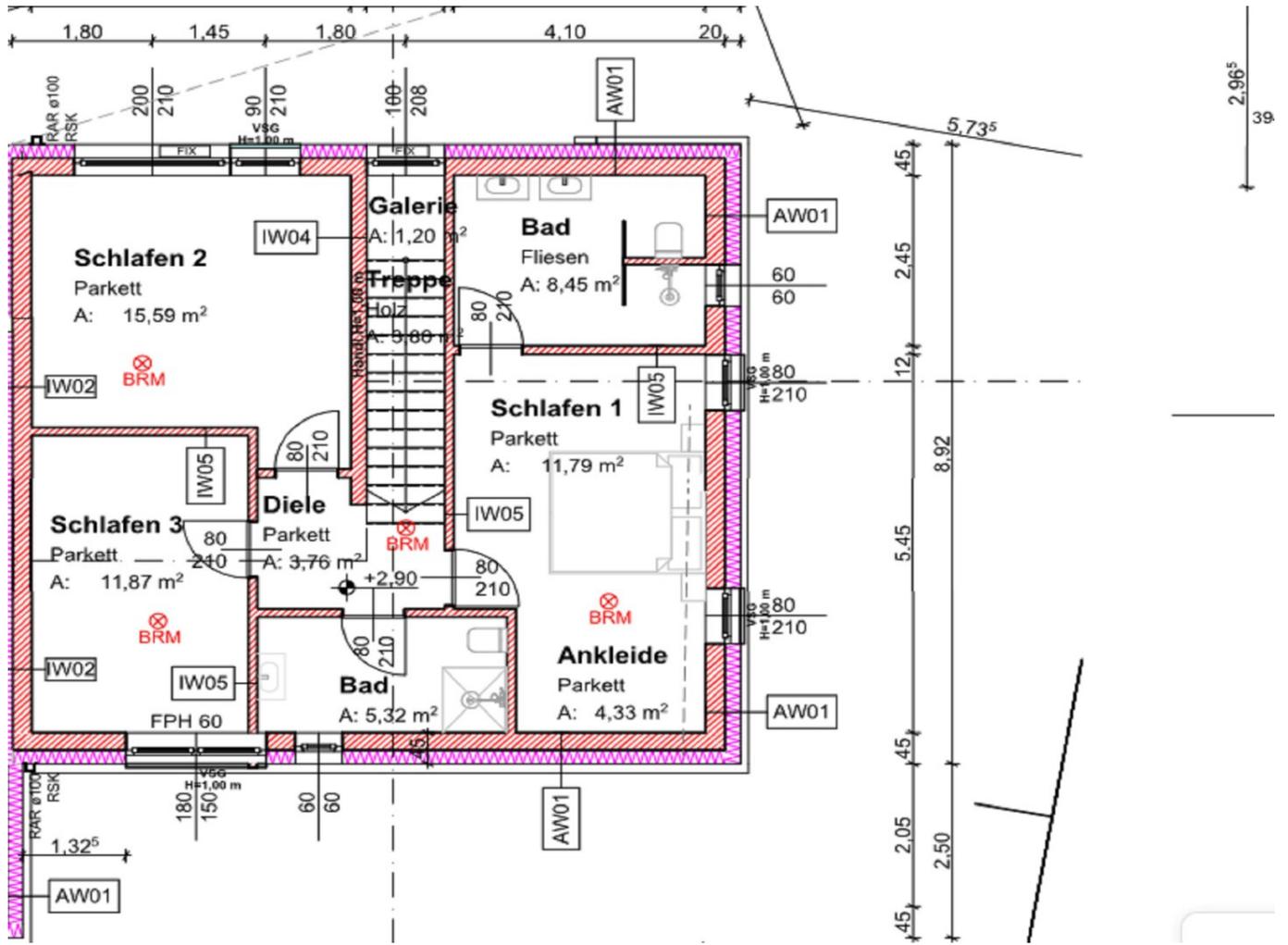
# Musterfoto



© Mihai-George Micodin







# Objektbeschreibung

## **\*\*\*\*Neubau\*\*\*\* - Doppelhaushälfte – Erstbezug**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Doppelhaushälfte in 2632 Wimpassing im Schwarzatale, einem Ort, der nicht nur durch seine wunderschöne Naturlandschaft besticht, sondern auch durch seine hervorragende Anbindung an die Stadt. Hier erwartet Sie ein modernes Wohnkonzept, ideal für Familien, Paare oder all jene ist, die viel Platz und Komfort suchen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup> bietet diese Doppelhaushälfte ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die vier lichtdurchfluteten Zimmer schaffen eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Die offene Wohnküche ist ein wahrer Mittelpunkt des Hauses.

Die beiden stilvollen Badezimmer, eines mit Fenster, bieten sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche und garantieren Ihnen einen entspannten Start in den Tag. Zusätzlich stehen Ihnen drei WCs zur Verfügung, was besonders bei größeren Familien oder Gästen von Vorteil ist.

Genießen Sie den Komfort einer Fußbodenheizung, die für angenehm warme Füße sorgt, und die Energieeffizienz einer Luftwärmepumpe, die umweltfreundliches Wohnen möglich macht.

Ein Stellplatz direkt an der Immobilie sorgt dafür, dass Sie immer einen sicheren Platz für Ihr Auto haben und somit stressfrei in Ihren Tag starten können. Der Estrich im Haus bietet Ihnen zusätzlich die Möglichkeit, den Raum nach Ihren individuellen Wünschen zu gestalten und auszubauen, sodass Sie Ihr Traumhaus ganz nach Ihren Vorstellungen verwirklichen können.

Die Lage in Wimpassing im Schwarzatale überzeugt durch eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und urbanen Vorzügen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe und die gute Anbindung an die Stadt macht das Pendeln zum Kinderspiel.

### **Fakten:**

#### **Erdgeschoss finden sich ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche:**

- Vorraum und ein großer und schöner OPEN SPACE Raum, Wohn- Ess- Küchenbereich ist mit Ausgang auf die

Terrasse / Garten,

- Garderobe,
- WC mit Waschbecken und Fenster
- Abstellraum, Technikraum

**Obergeschoss finden sich ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche:**

- Flur,
- 2 Schlafzimmer,
- 1 Elternschlafzimmer mit Garderobe und Badezimmer
- Bad mit Wanne oder Dusche, Doppelwaschtisch und Fenster,

**Außenbereich:**

- Garten ca. 150 m<sup>2</sup> mit Rasen rollen
- Terrasse ca.22 m<sup>2</sup>
- Grund ca. 336 m<sup>2</sup>
- Doppelstabmattenzaun, Wasseranschluss im Garten

**Fenster und Türen:**

- Kunststofffenster (dunkelbraun) mit Dreischeibenisolierverglasung
- Dreh-Kippbeschlag (dunkelbraun) eloxiert
- Elektrischen Außenjalousien und Insektenschutz

**Ausstattung:**

- Baujahr 2022,
- massive Bauweise,
- Strom-Wasser-Kanal-Anschluss Bereit bezahlt,
- Luftwärmehheizung - Fußbodenheizung

### **Belagsfertig Übergabe:**

- Gartenanlage komplett, Einfriedung und Einzäunung komplett, Haus außen komplett, Carport genehmigt, alle Sanitäranschlüsse, alle Stromanschlüsse inkl. Stecker und Steckdosen, alle Estriche.
- Belagsfertig Preis: ab 350.000 €

### **Angebot Einsparung:**

Bei diesem Angebot profitieren Sie von einer Ersparnis in Höhe von:

- 1,2 % temporäre Befreiung von den Gebühren Pfandrecht im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum. Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. (GGG-Richtlinie § 25a ? temporäre Befreiung)

- 1,1 % temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum. Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. (GGG-Richtlinie § 25a ? temporäre Befreiung)

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von dem Verkäufer übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Da**

**wir diese Informationen nur weitergeben, wird unsererseits für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen keinerlei Haftung übernommen.**

Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und aus Sicherheitsgründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, bekannt gegeben haben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

**In einem persönlichen und unverbindlichen & kostenlosen Termin können Sie sich einen Eindruck dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen. Ich freue mich auf Ihren Anruf!**

***Für nähere Auskünfte und/oder eine Besichtigung kontaktieren Sie mich unter***

## **Mihai-George Micodin BA**

CEO & Founder

**Handy: +436764009306**

**E-Mail: [micodin@crew-immobilien.at](mailto:micodin@crew-immobilien.at)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap