

**FERTIGGESTELLT IN KÜRZE! NUTZEN SIE JETZT NOCH  
DIE GELEGENHEIT! ENERGIEEFFIZIENTE  
ERSTBEZUGSHÄUSER SUCHEN IHRE BESITZER!**



**Objektnummer: 6352/2411**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>            | Haus - Doppelhaushälfte |
| <b>Land:</b>           | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 2824 Seebenstein        |
| <b>Baujahr:</b>        | 2024                    |
| <b>Zustand:</b>        | Erstbezug               |
| <b>Alter:</b>          | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 131,49 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>         | 5                       |
| <b>Bäder:</b>          | 1                       |
| <b>WC:</b>             | 2                       |
| <b>Terrassen:</b>      | 1                       |
| <b>Stellplätze:</b>    | 2                       |
| <b>Garten:</b>         | 121,69 m <sup>2</sup>   |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 422.028,00 €            |
| <b>Betriebskosten:</b> | 70,00 €                 |

## Ihr Ansprechpartner

### AURELIUM REAL ESTATE IMMOBILIEN

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 660 4445099

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







  
**KREDITBER**



UNSERE ALL-INCLUSIVE FINANZIERUNG FÜR  
 UNSERE PREMIUMHÄUSER IN SEEBENSTEIN!



- Kompetent beraten
- Gut versorgt
- Auf meine Bedürfnisse angepasst
- Mit den Besten Konditionen
- Weil Ihre Familie uns am Herzen liegt!

  
**KREDITBER**

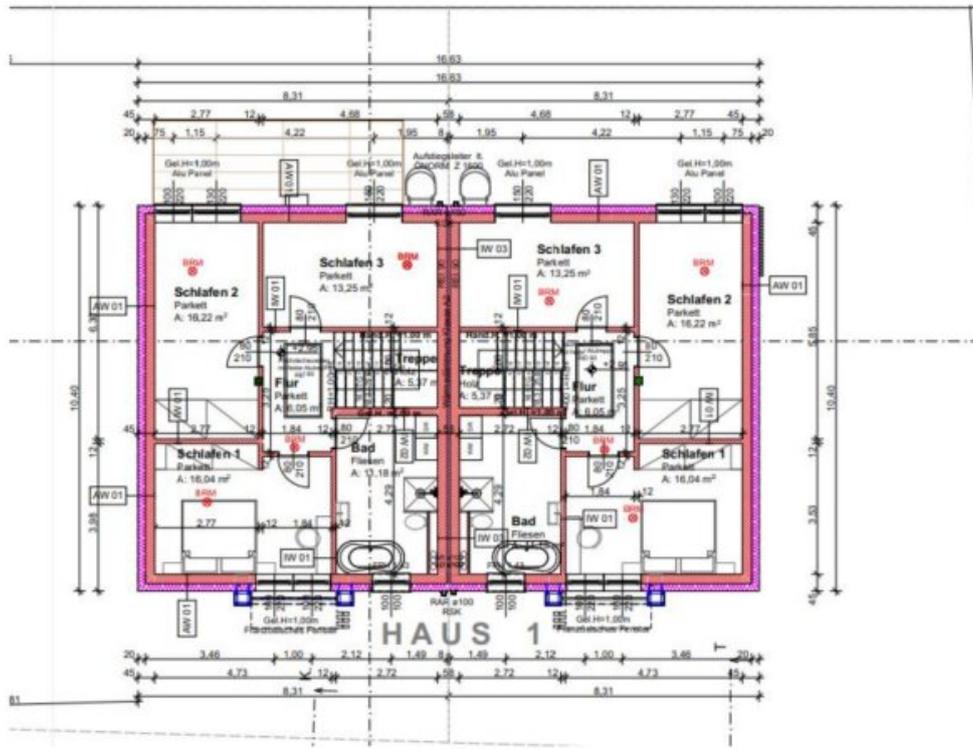
**HERBST/WINTERAKTION**

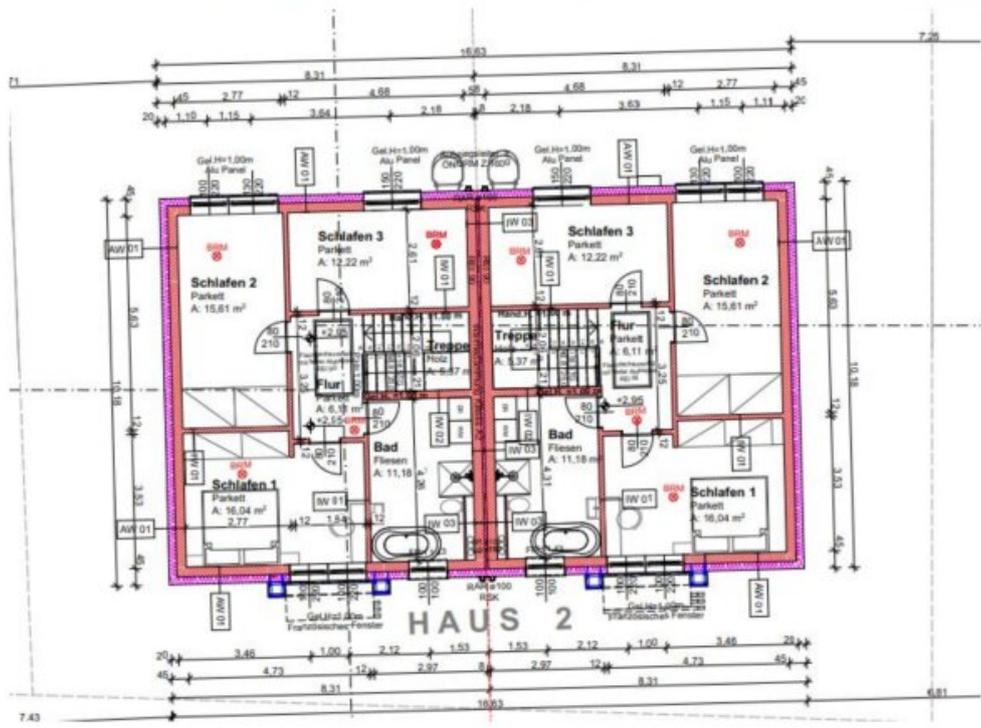
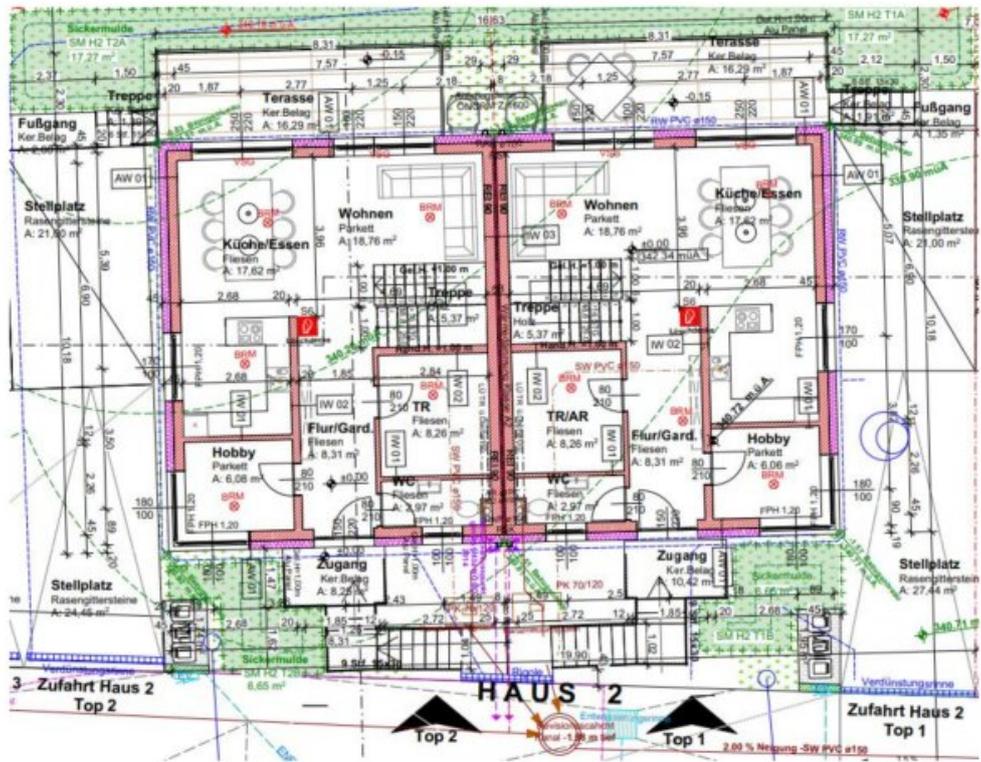
Immobilienfinanzierung  
 ab 3% Fixverzinsung  
 + Gratis Whirlpool  
 zu jeder Finanzierung




Mail: [n.botiz@finanz8er.at](mailto:n.botiz@finanz8er.at)  
 Tel: 0660/4445099  
[www.kredit8er.at](http://www.kredit8er.at)





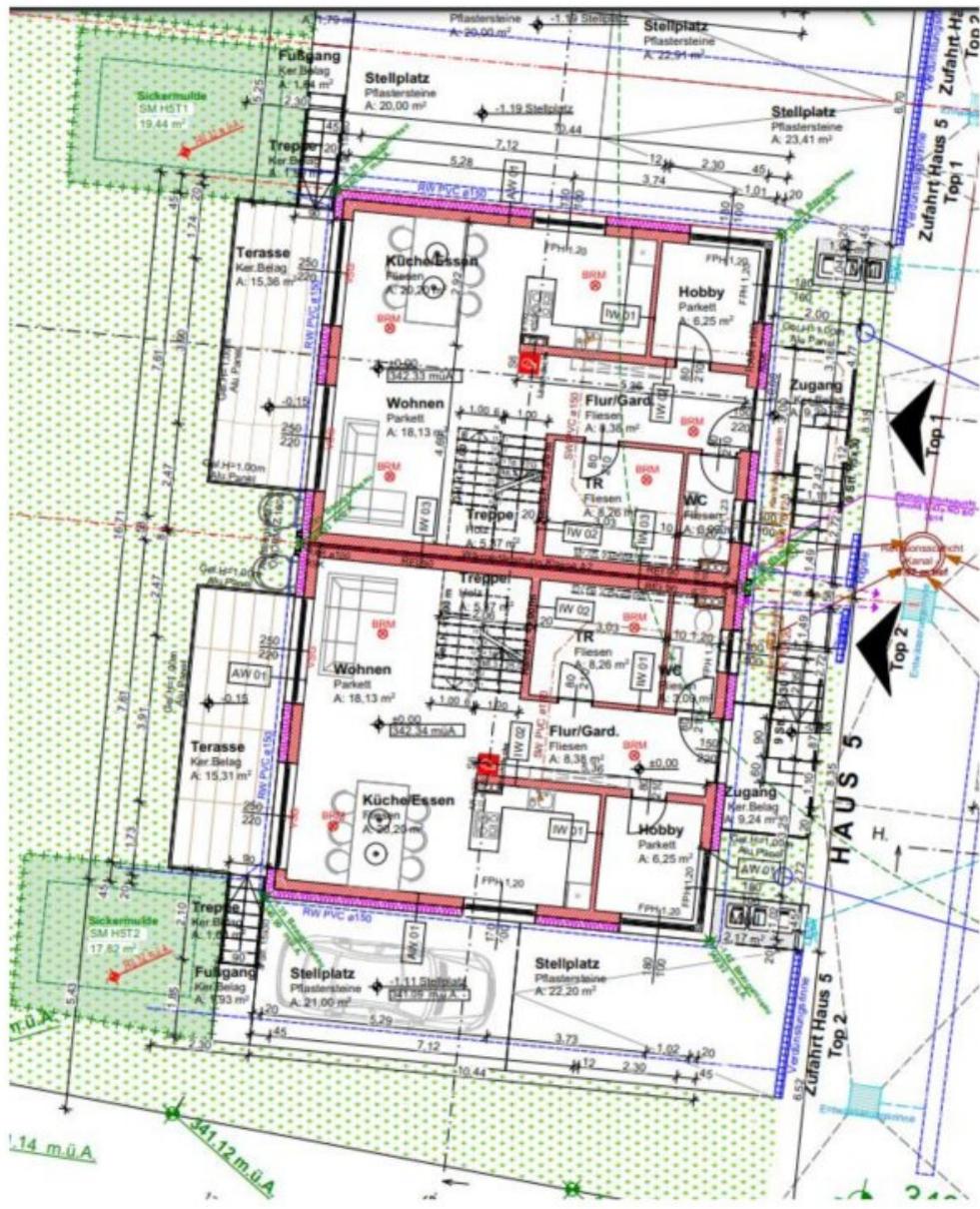




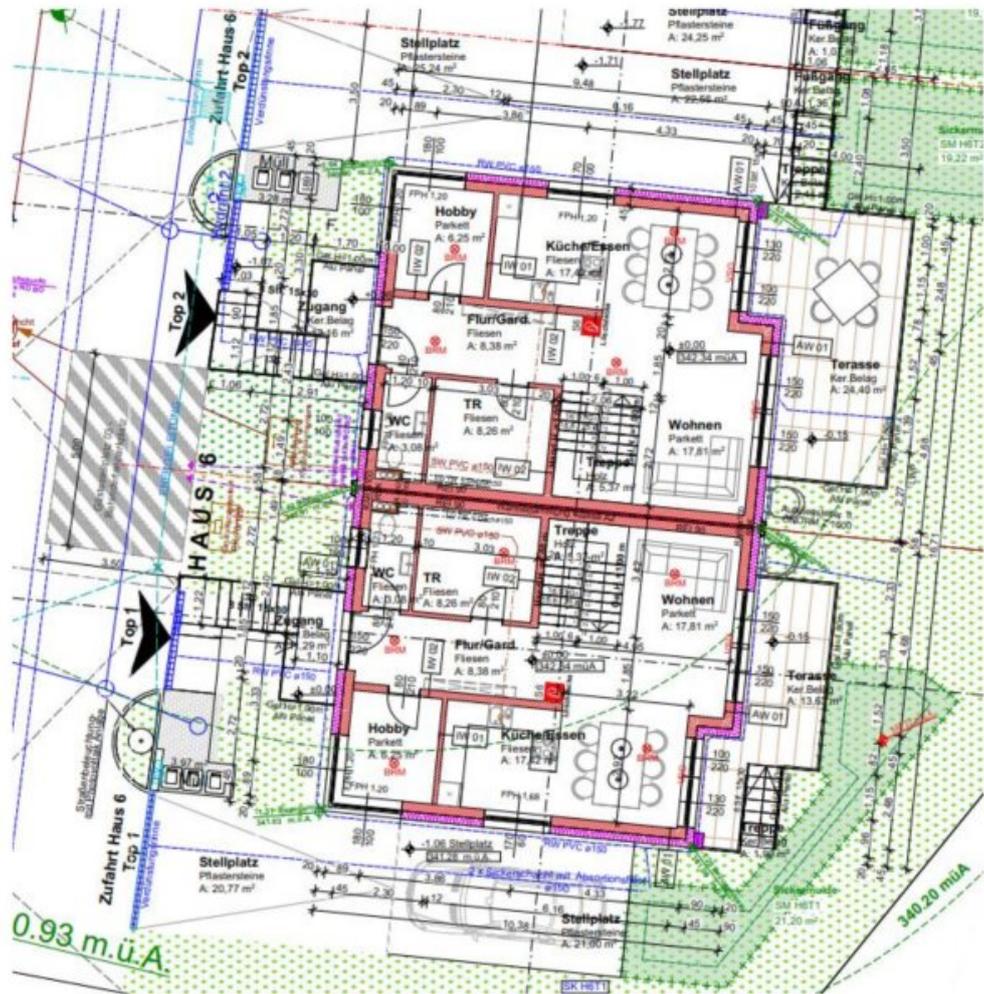


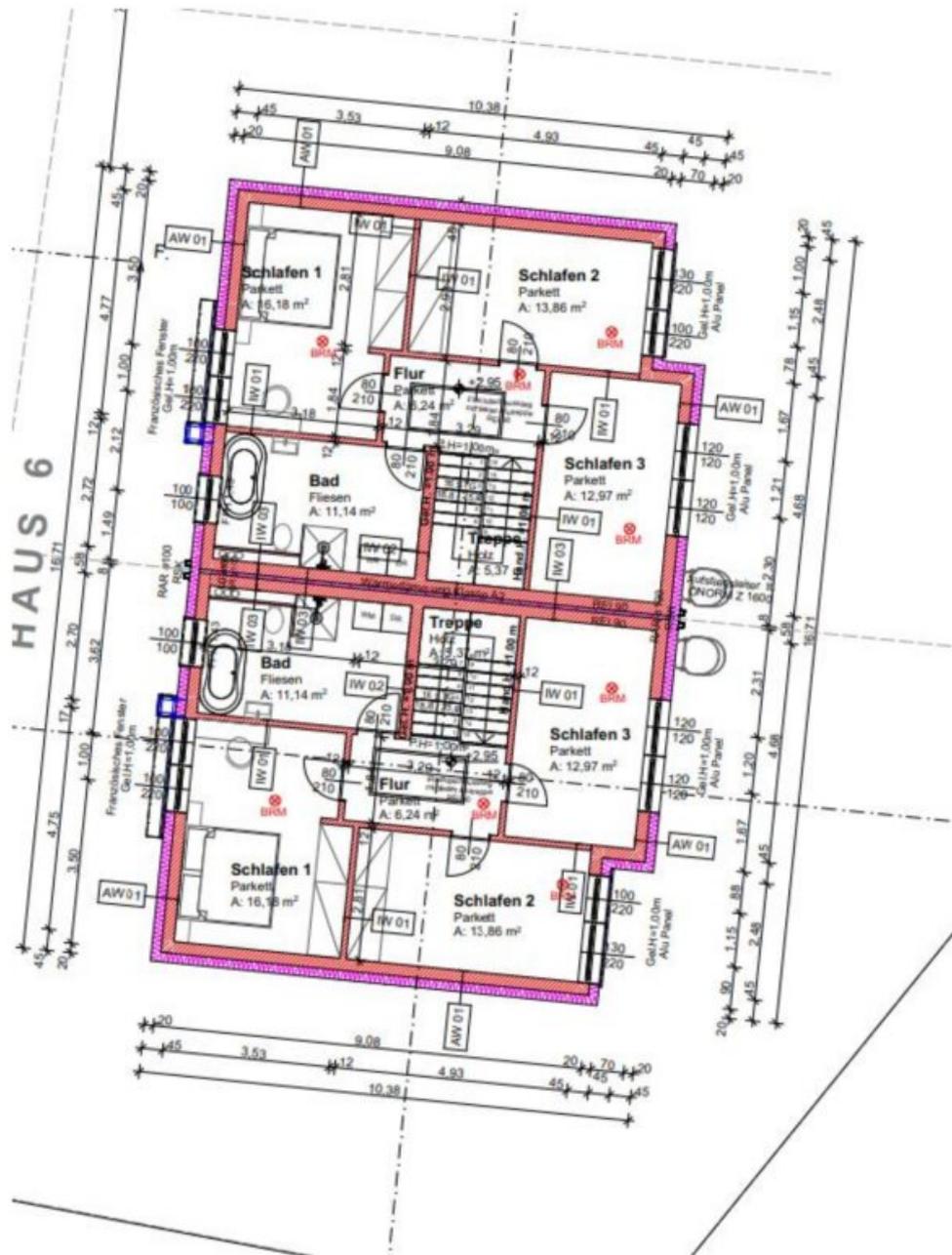










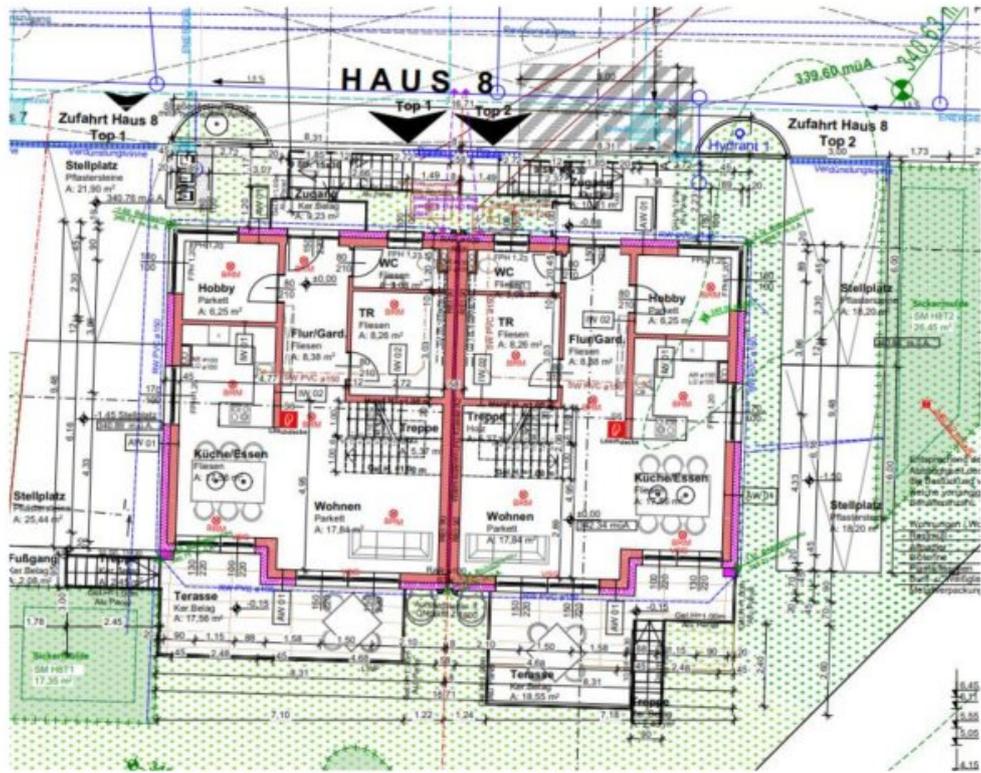




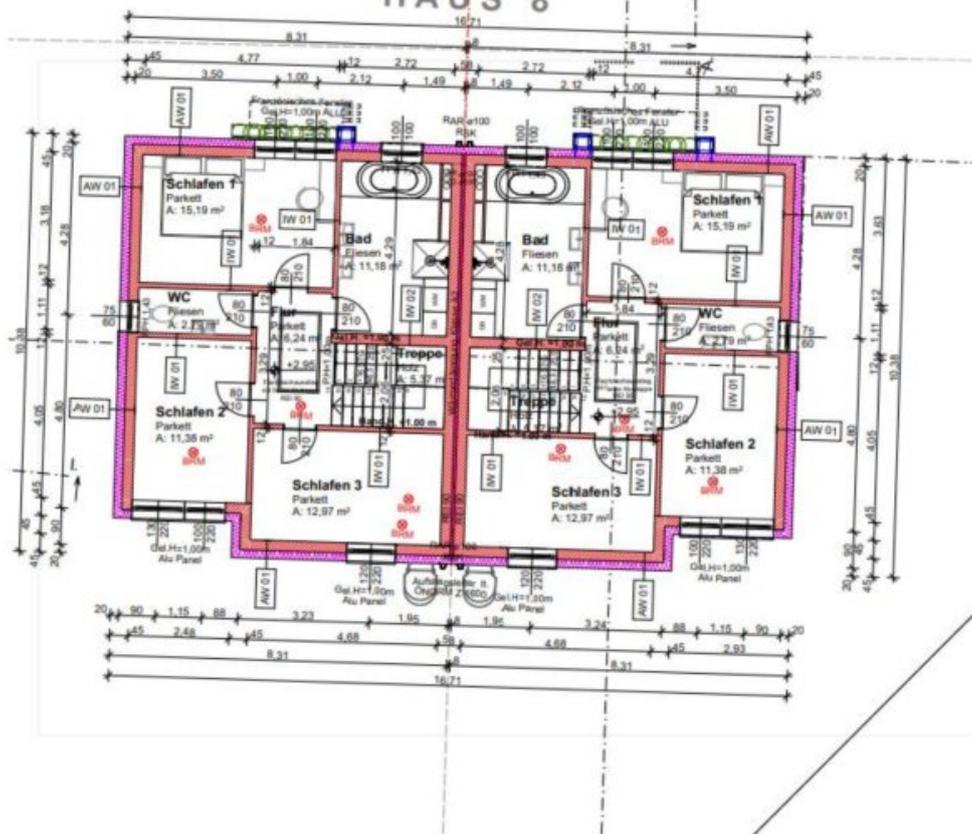








# HAUS 8



| Haus/Top  | WFL m2 | Terrasse m2 | Garten m2 | KFZ m2 | Belagsf.  | Schlüsself. | Möbliert      |
|-----------|--------|-------------|-----------|--------|-----------|-------------|---------------|
| Haus 1/1  | 131,49 | 15,02       | 121,69    | 48,97  | 438.585,- | 478.032,-   | Nach Beratung |
| Haus 1/2  | 131,49 | 15,35       | 65        | 50,06  | 431.940,- | 471.387,-   | Nach Beratung |
| Haus 2/1  | 128,53 | 16,29       | 64,28     | 48,44  | 422.638,- | 461.197,-   | Nach Beratung |
| Haus 2 /2 | 128,53 | 16,29       | 66,61     | 63,01  | 422.559,- | 461.118,-   | Nach Beratung |
| Haus 3/1  | 128,57 | 15,31       | 44,57     | 44,57  | 422.028,- | 460.599,-   | Nach Beratung |
| Haus 3/2  | 131,2  | 28,70       | 257,51    | 56     | 456.473,- | 495.833,-   | Nach Beratung |
| Haus 4/1  | 132,2  | 15,47       | 97,31     | 55,7   | 438.715,- | 478.375,-   | Nach Beratung |
| Haus 4/2  | 132,2  | 15,36       | 89,98     | 43,91  | 436.408,- | 476.068,-   | Nach Beratung |
| Haus 5/1  | 132,2  | 15,36       | 84,10     | 44,41  | 435.762,- | 475.422,-   | Nach Beratung |
| Haus 5/2  | 132,2  | 15,31       | 121,34    | 43,7   | 440.080,- | 479.740,-   | Nach Beratung |
| Haus 6/1  | 126,96 | 24,4        | 177,41    | 44,41  | 431.852,- | 469.940,-   | Nach Beratung |
| Haus 6/2  | 126,96 | 24,4        | 177,41    | 43,3   | 431.707,- | 469.795,-   | Nach Beratung |
| Haus 7/1  | 127,22 | 21,68       | 119,8     | 48,57  | 425.915,- | 464.081,-   | Nach Beratung |
| Haus 7/2  | 127,22 | 21,23       | 89,59     | 55     | 423.021,- | 461.187,-   | Nach Beratung |
| Haus 8/1  | 126,49 | 17,56       | 128,83    | 47,34  | 424.101,- | 462.048,-   | Nach Beratung |
| Haus 8/2  | 126,49 | 18,55       | 168,10    | 42     | 428.292,- | 466.239,-   | Nach Beratung |

## Objektbeschreibung

Träumen sie von Ihrem perfekten Eigenheim, das keine Wünsche offen lässt? Wir haben es für Sie gefunden!

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Seebenstein, einem idyllischen Ort inmitten der malerischen Landschaft Niederösterreichs.

Hier entsteht gerade eine moderne und hochwertige Wohnsiedlung bestehend aus 5 Häusern, 10 Doppelhaushälften, die sich perfekt in die ruhige Umgebung einfügen und Ihnen ein Zuhause bieten in dem Sie sich rundum wohlfühlen werden.

Da es sich um Erstbezug handelt haben Sie somit die Möglichkeit, der erste Bewohner zu sein und das Haus ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Genießen Sie den Luxus eines Neubaus und die Gewissheit, dass keine Renovierungsarbeiten anstehen.

Alle Häuser, bieten eine unterschiedliche Grundfläche, einen unterschiedlichen Grundriss, sowie eine unterschiedliche Garten und Wohnnutzfläche, die Pläne sowie eine Auflistung der Flächen finden Sie anbei!

Beispiel Haus 1/ Top 1, dieses Traumhaus ist folgendermaßen aufgeteilt!

### ERDGESCHOSS

- Einladende Garderobe und zentraler Flur
- Gäste WC
- Technikraum/ Abstellraum mit Luftwärmepumpe
- Separater Raum nutzbar als Büro oder Hobbyraum
- Große lichtdurchflutete Wohnküche

### OBERGESCHOSS

- 3 gut geschnittene Schlafzimmer

- Großes Badezimmer mit Fenster, Badewanne sowie einer Dusche welches zum Entspannen einlädt

Von der Terrasse aus können Sie einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegende Landschaft genießen und den großen Garten genießen, egal ob beim Frühstück in der Sonne oder beim Grillabend mit Freunden und Familie!

Auch die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Der Boden ist mit Fliesen und Parkett ausgelegt und verleiht dem Haus ein modernes und gemütliches Ambiente. Besonders angenehm an kalten Tagen ist die Fußbodenheizung, die für eine wohlige Wärme in jedem Raum sorgt. Die offene Wohnküche ist ein Highlight des Hauses und bietet viel Platz zum Kochen und gemeinsamen Essen. Die hochwertigen Materialien und die moderne Ausstattung lassen das Herz jedes Hobbykochs höherschlagen.

Zusätzlich gibt es zwei Stellplätze direkt vor der Haustür, die Ihnen das lästige Parkplatzsuchen ersparen. Weiters sind alle Premiumhäuser erhöht gebaut worden um ein Risiko durch Hochwasser zu minimieren.

Die Lage des Hauses ist ideal für alle, die das ruhige Landleben schätzen, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt wünschen. Seebenstein bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten. Auch die Nähe zu Wien und Wiener Neustadt macht diesen Ort attraktiv für Pendler.

#### **GOOD TO KNOW:**

- **Ganz nach Ihrem Geschmack! Es besteht die Möglichkeit die Objekte belagsfertig, schlüsselfertig sowie möbliert mit Maßmöbeln nach Ihren Vorstellungen zu erwerben!**
- **Für die möblierte Variante, haben wir ihnen Beispielbilder von Küchen zur Verfügung gestellt, hierzu werden mein Team und ich Ihnen beim gemeinsamen Besichtigungstermin gerne nähere Informationen geben!**
- **Die Objekte starten ab einem Verkaufspreis von 422.028 ,- die Preisliste für jedes Haus senden wir Ihnen gerne in einem separaten Dokument zu!**
- **In unserem Komplettpaket profitieren sie zusätzlich von der maßgeschneiderten**

**Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen, ganz bequem über uns!**

- **BALDIGE FERTIGSTELLUNG, 4 DOPPELHAUSHÄLFTEN SIND BEREITS KURZ VOR DER FERTIGSTELLUNG**

**Wie Sie sehen wurde hier, mit Herz und Verstand, projiziert, gebaut und geplant, damit Sie sich nur noch Sorgen darüber machen müssen welches dieser 10 Schätze wohl das Beste für Sie und Ihre Liebsten wäre!**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann warten Sie nicht länger und kontaktieren Sie uns jetzt!**

**Für nähere Informationen, einen Besichtigungs und Beratungstermin, sowie die Preisliste kontaktieren sie uns bitte unter [0660/4445099](tel:06604445099) - Stephanie Novotny wir freuen uns auf Sie!**

Finanzierungsbeispiel:

Kaufpreis: 422.028,- + Kaufnebenkosten: 42.028 = 464.056,-

464.056 - Eigenkapital zb. 84.000 = 380.056

**In unserem Beispiel können Sie über uns finanziert mit einem Zinssatz von 3,6% und einer monatlichen Rate von rund 1588\*,- rechnen.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir

als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

\*Bonitätsabhängig

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <4.500m

Post <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap