Traumhaftes Haus in idyllischer Lage - ca. 1300m² in Weidlingbach, Niederösterreich

Objektnummer: 145736

Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steinriegelstrasse
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Weidlingbach
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	206,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.300,00 m²
Kaufpreis:	895.000,00 €

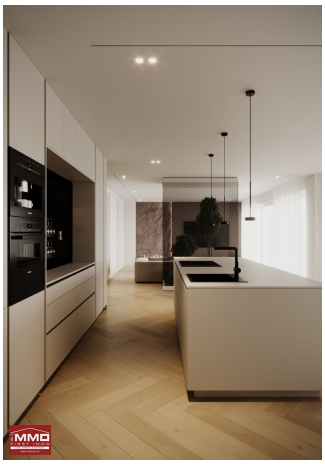
Provisionsangabe:

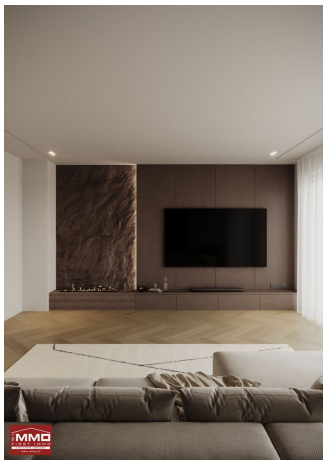
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

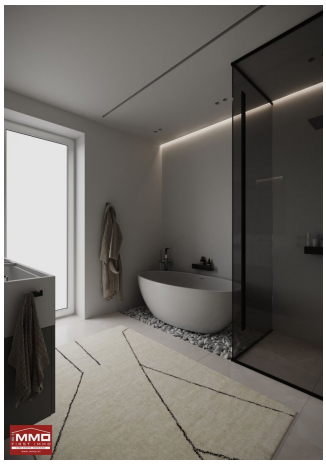
Ihr Ansprechpartner

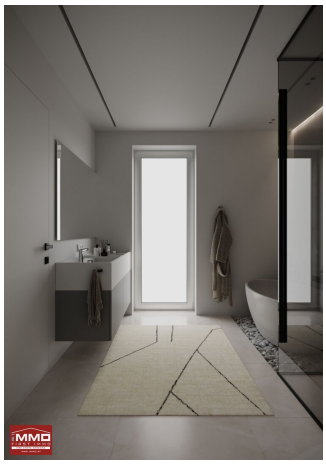
Mario Moisi, MA, MBA

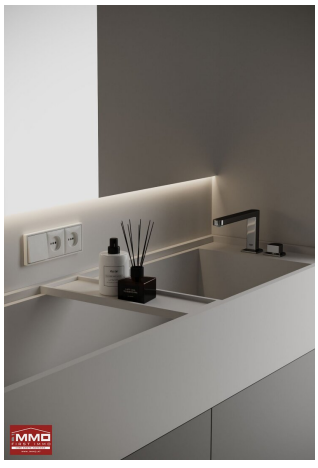
1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO
Heiligenstädter Lände 29/2. OG
1190 Wien



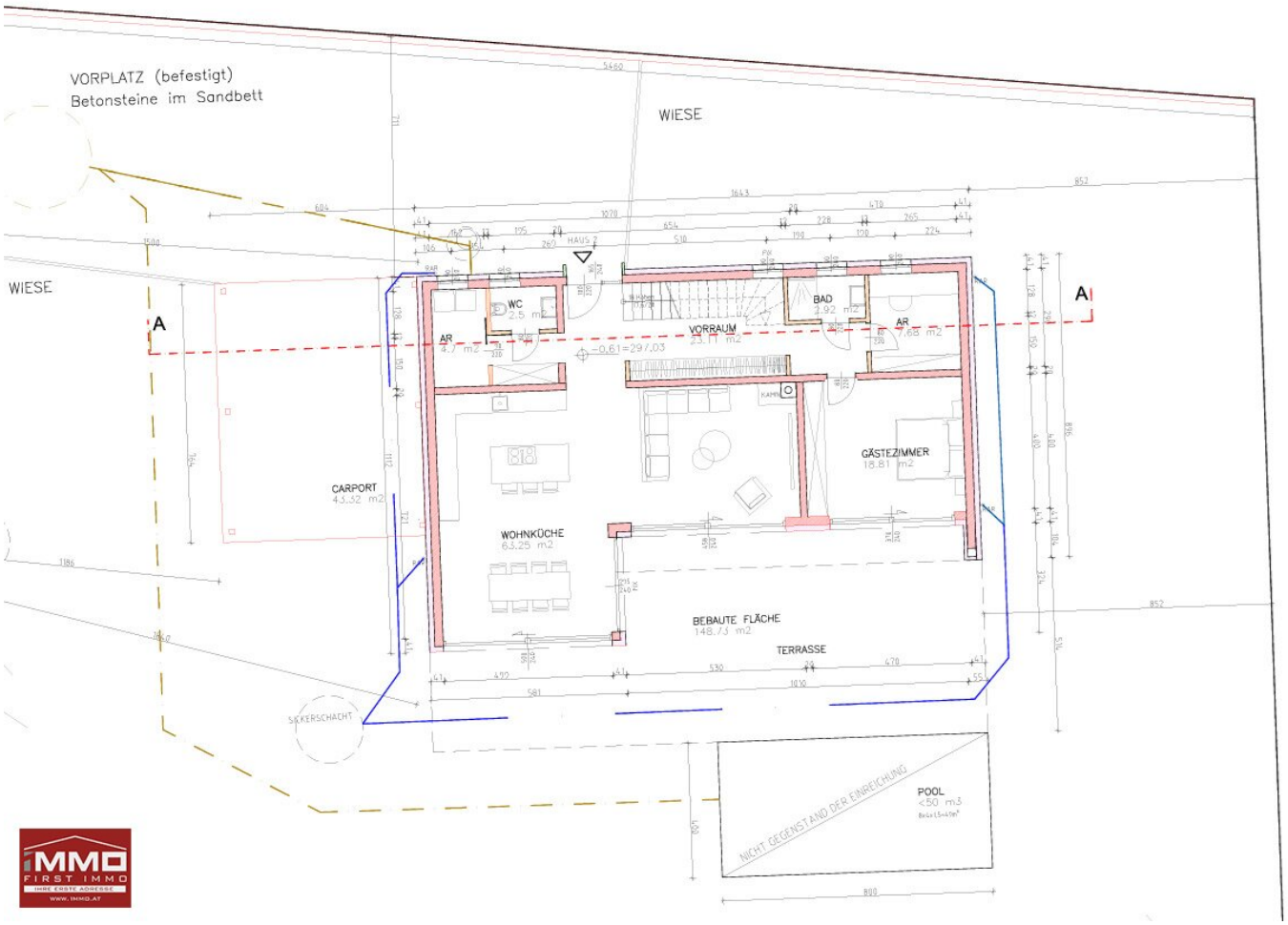




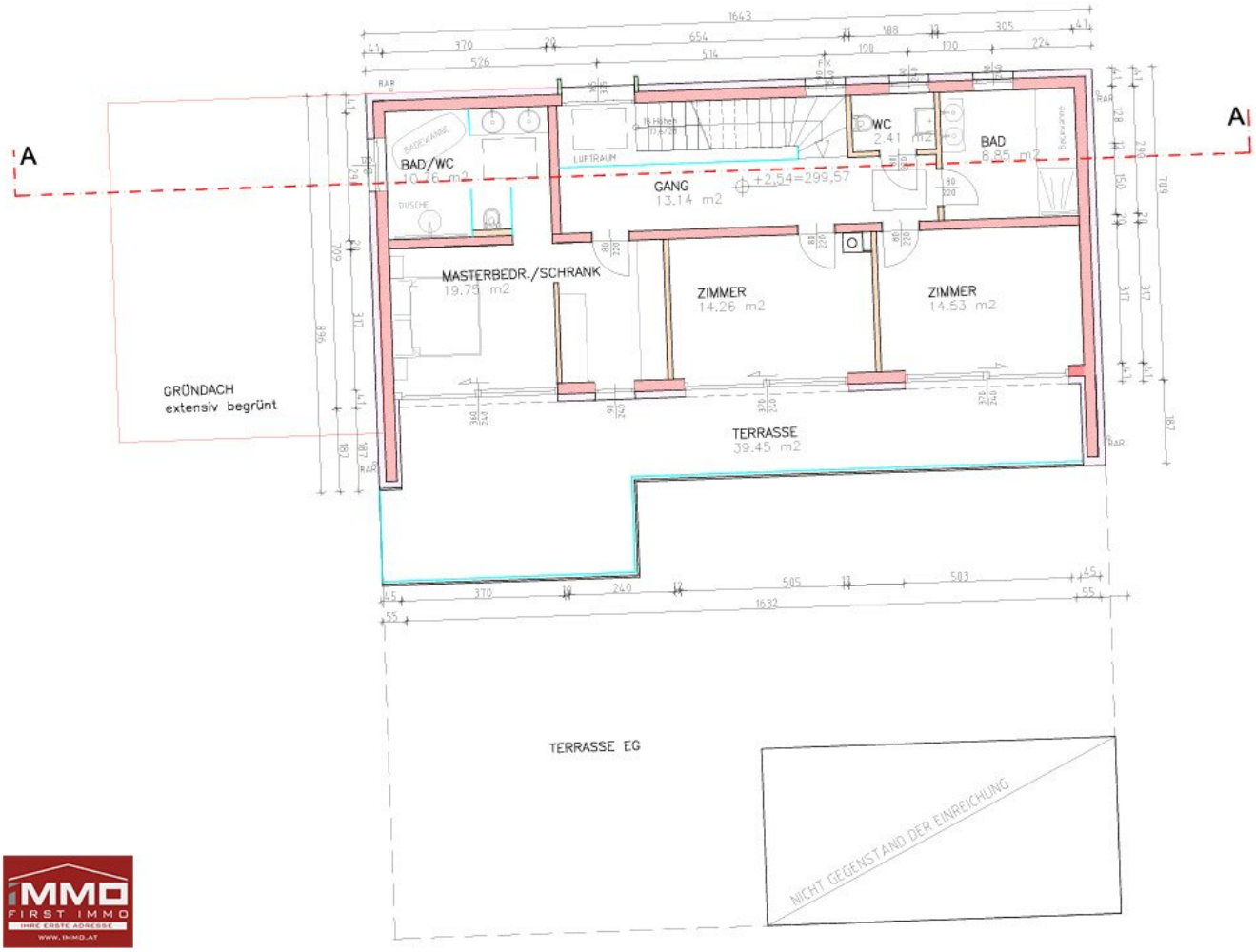




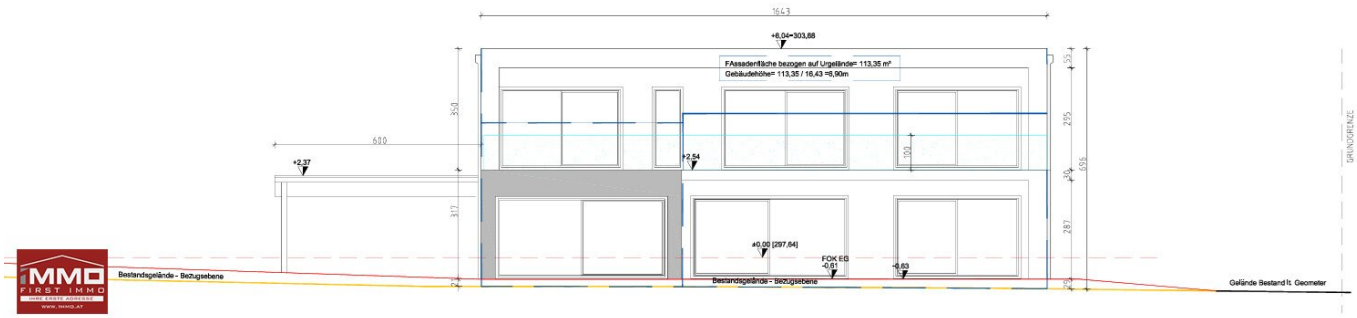
GRUNDRISS ERDGESCHOSS HAUS 2



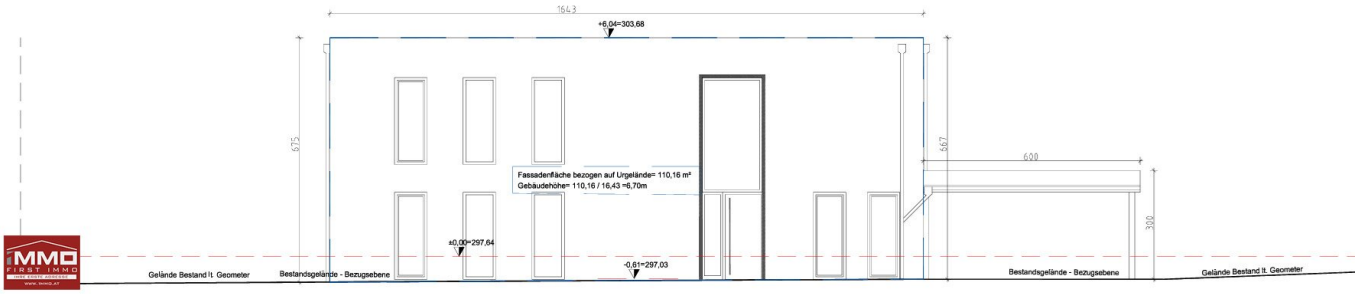
GRUNDRISS OBERGESCHOSS HAUS 2



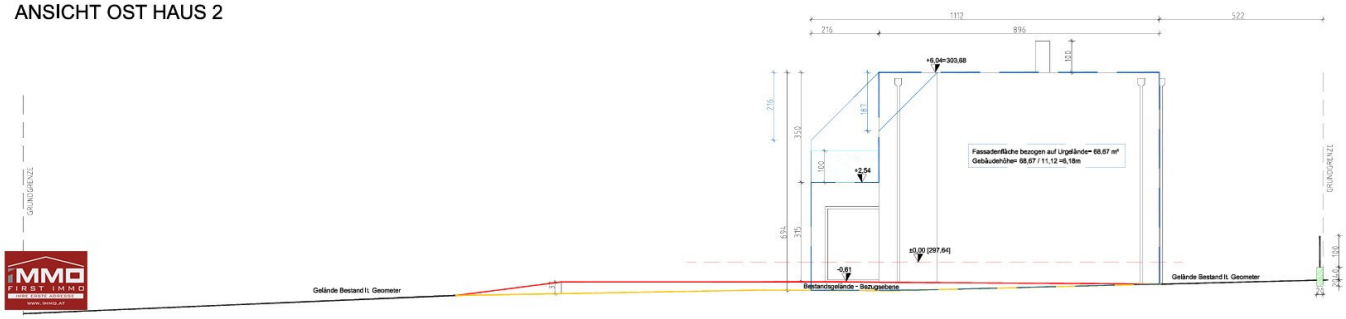
ANSICHT SÜD HAUS 2



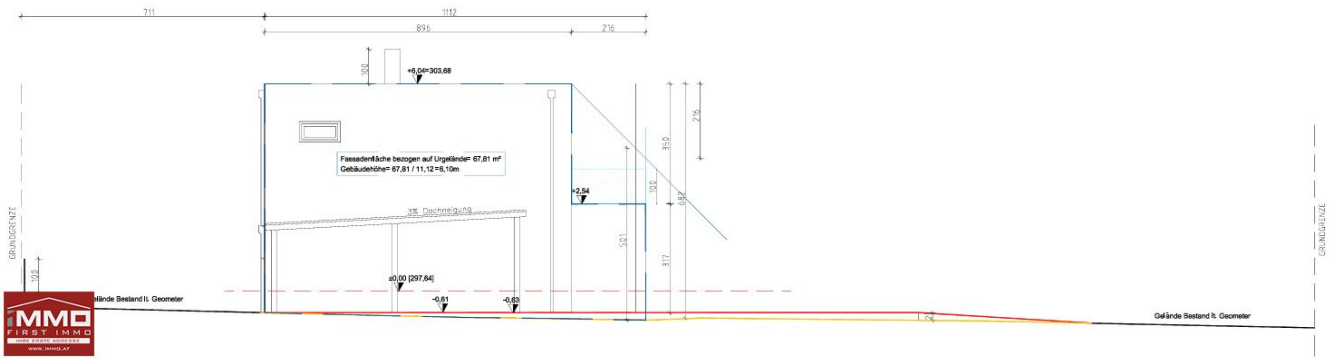
ANSICHT NORD HAUS 2



ANSICHT OST HAUS 2



ANSICHT WEST HAUS 2



SCHNITT A-A HAUS 2

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Weidlingbach, einer der begehrtesten Wohngegenden in der idyllischen Umgebung von Wien! Hier, in der Steinrieglgasse 163, präsentieren wir Ihnen Eines von zwei exklusiven Einfamilienhäuser, die höchsten Ansprüchen an Komfort und Lebensqualität gerecht werden.

Diese Einfamilienhäuser beeindrucken durch ihre zeitgenössische Architektur und den Einsatz hochwertigster Materialien, welche eine langlebige und stilvolle Atmosphäre schaffen. Jedes einzelne Haus verfügt über einen eigenen Stellplatz sowie eine Einfriedung, die Ihnen nicht nur absolute Privatsphäre, sondern auch ein Gefühl der Sicherheit bieten.

Das Raumkonzept dieser Häuser wurde großzügig gestaltet und erstreckt sich über zwei erhabene Etagen. Hier finden Sie zwischen 3 und 4 traumhafte Schlafzimmer, ein ansprechendes Arbeitszimmer und eine einladende Wohnküche mit direktem Zugang zur sonnendurchfluteten Terrasse und dem üppigen Garten. Die 2 Häuser bieten großzügige Flächen von etwa 180 und 206 m², was Ihnen genügend Raum für die Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnträume gibt.

Die Außenanlagen dieser Residenz versprechen eine wahre Oase der Entspannung. Die Einfamilienhäuser sind mit einem privaten Pool ausgestattet, der Ihnen an warmen Tagen erfrischende Momente der Erholung garantiert. Die großzügigen Gärten mit einer Fläche von ungefähr 1.300 m² pro Haus bieten ausreichend Platz für Ihre persönliche Entfaltung und laden dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Besonders hervorzuheben ist die bahnbrechende Heiz- und Kühltechnologie, die in diesen Häusern Anwendung findet. Jedes einzelne Einfamilienhaus wird mithilfe einer höchst effizienten Wärmepumpe beheizt und verfügt über eine Klimavorbereitung, die Ihnen auch an heißen Tagen ein angenehmes Raumklima garantiert. Hier erleben Sie zu jeder Jahreszeit das unvergleichliche Gefühl eines behaglichen Zuhauses.

Die Einfamilienhäuser werden belagsfertig übergeben, was Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre persönlichen Vorstellungen und Designideen in die Gestaltung Ihres neuen Zuhauses einzubringen. Auf Wunsch bieten wir Ihnen jedoch auch die Möglichkeit, die Häuser schlüsselfertig zu erwerben.

Attraktiver Baurechtszins (je nach Haus ab ca. EUR 420,- monatlich) mit noch 96-jähriger Laufzeit

Was ist ein Baurechtszins?

Der größte Vorteil des Baurechts besteht darin, dass der Bauherr oder die Baufrau **keine hohen Grundstückskosten** aufbringen müssen. Das führt in Folge bei Bauvorhaben zu einer deutlich niedrigeren Finanzierungssumme und stellt damit einen **günstigeren Weg zum Wohneigentum** dar. Der Baurechtszins ist eine Gegenleistung, die der Grundstückseigentümer dafür erhält, dass der Bauberechtigte auf dem Baurechtsgrund bauen und wohnen darf. Das privatrechtliche Baurecht, im Volksmund auch Fruchtgenuss oder Fruchtgenussrecht genannt, ist ein dingliches, veräußerliches und vererbliches Recht an einer beweglichen oder unbeweglichen Sache.

Baurechtliche Informationen:

Die Anschlusskosten und Aufschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten.

Benützungsbewilligung, inkludiert

Fertigstellungsanzeige, inkludiert

Anschlüsse an öffentliche Versorgungsleistungen, Strom, Zu und Abwasser, Telekomunikation Aufschließungskosten, inkludiert

Flächenwidmung, Bauland Wohngebiet

Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mario Moisi, MA, MBA jederzeit gerne unter 0676/844 752 200 oder unter office@1mmo.at zur Verfügung!

Über die Vermittlungstätigkeit hinaus unterstütze ich Sie gerne auch bei der Kauf- bzw. Mietvertragsprüfung, Wohnungsübergabe, Strom- und Gasummeldungen, etc. .

Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einem Blick: Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO

Weitere interessante Angebote finden Sie auf www.1mmo.at

Folgen Sie uns auf Social Media:

Facebook: www.facebook.com/1mmo.at

Instagram: www.instagram.com/firstimmo

Youtube: www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter www.1mmo.at/de/datenschutzinformation zu finden.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <5.250m
Apotheke <5.000m
Klinik <6.750m
Krankenhaus <6.250m

Kinder & Schulen
Schule <3.750m
Kindergarten <4.500m
Universität <5.250m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <5.000m
Bäckerei <5.250m
Einkaufszentrum <6.750m

Sonstige
Geldautomat <6.000m
Bank <6.000m
Post <4.750m
Polizei <5.250m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <7.250m
Bahnhof <6.250m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap