

Exklusives, freistehendes Familienjuwel für die große Familie!



Objektnummer: 12299

Eine Immobilie von Immobilien Realitäten e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Weidling
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	302,62 m²
Nutzfläche:	559,47 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	5
Garten:	67,70 m²
Keller:	45,80 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,39 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	2.150.000,00 €
Provisionsangabe:	

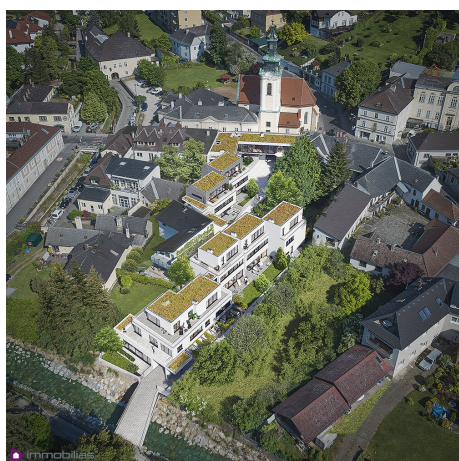
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



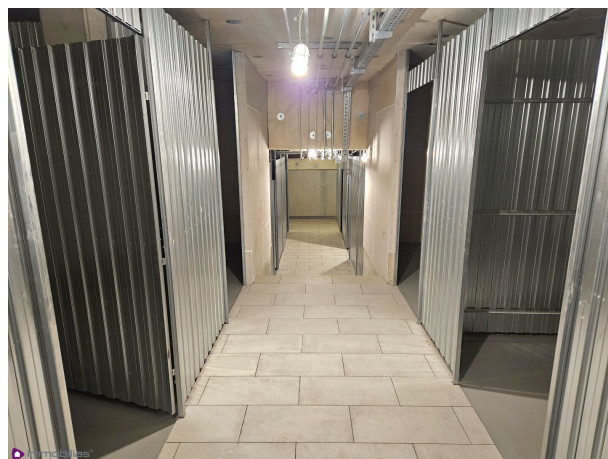
Andrea Höferstock

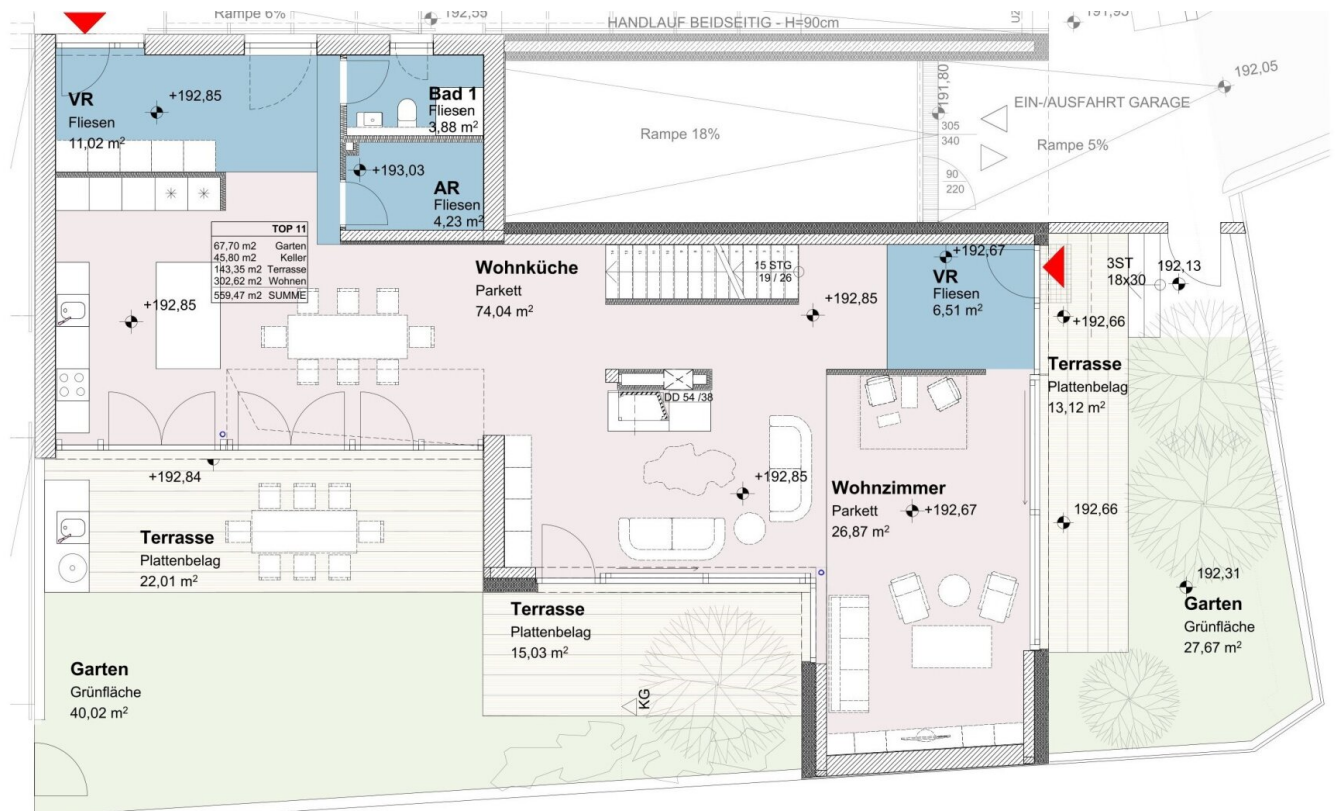
Immobilias Realitäten e.U.
Heinrich Lefler Gasse 15, Top 1

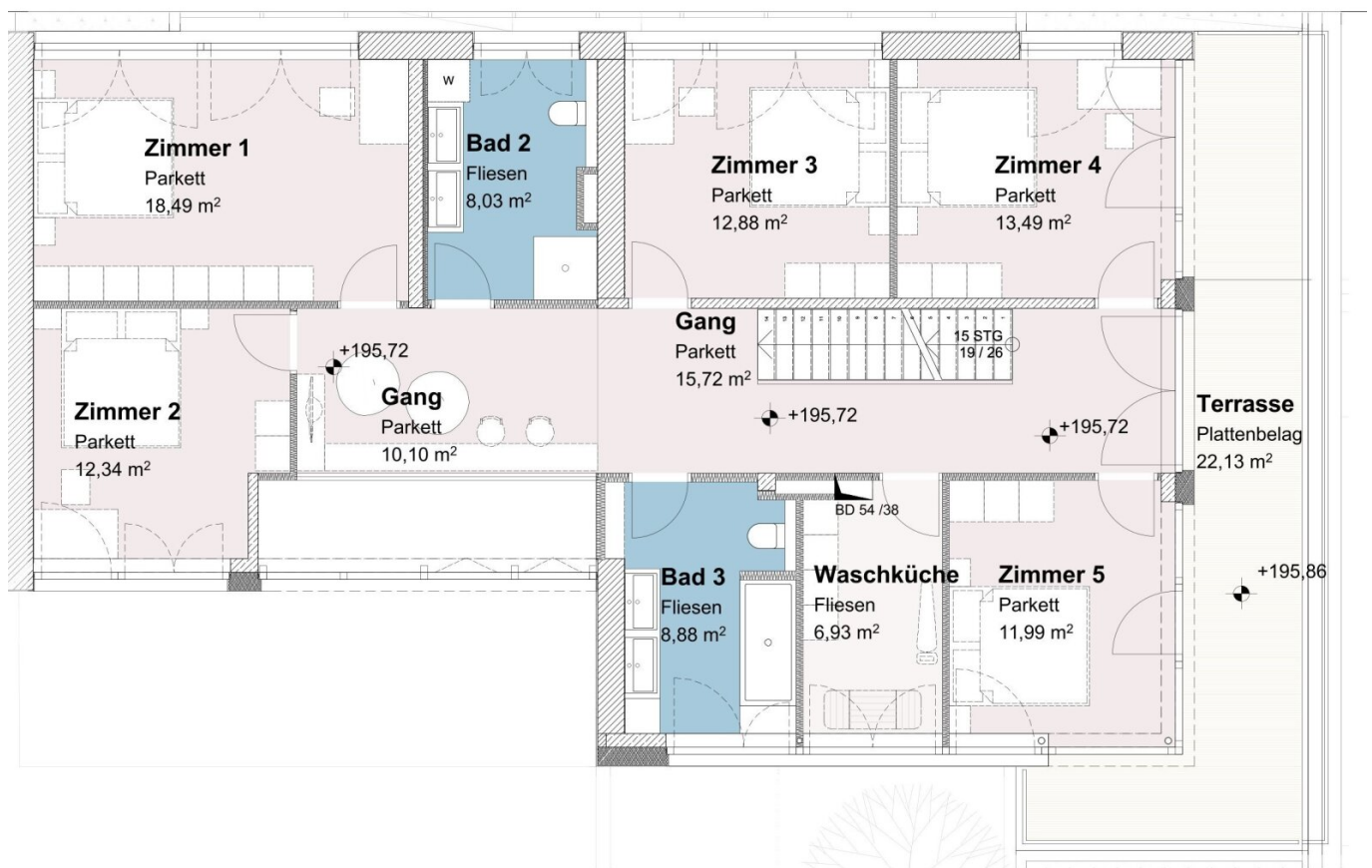


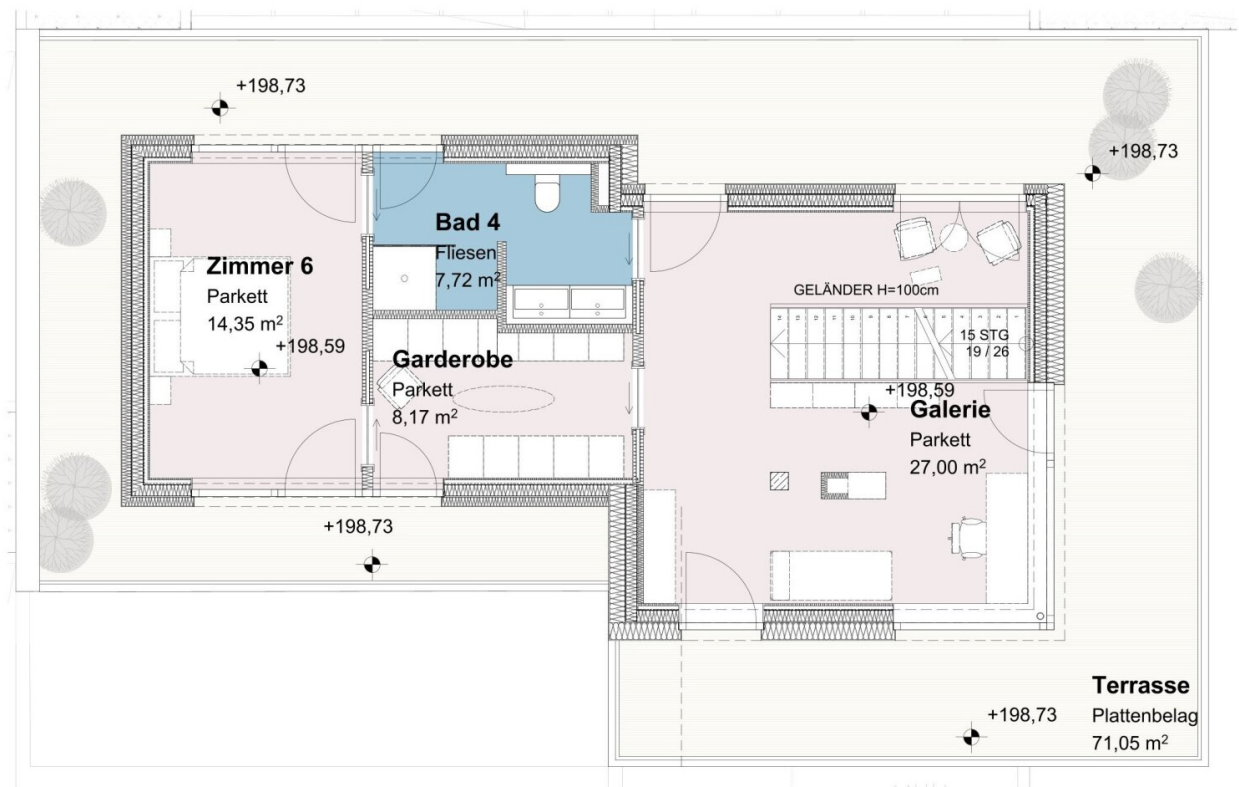


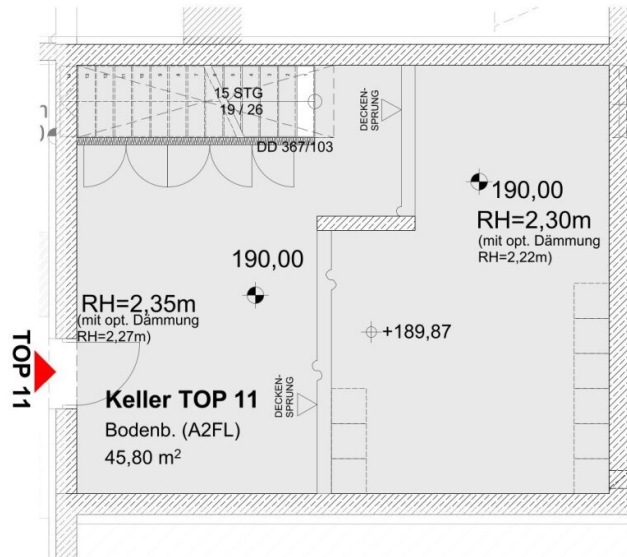












Objektbeschreibung

Der Start in ein neues Familienleben...

In Kürze bezugsfertig ist dieses Traumhaus mit **riesigem Wohnzimmerbereich (ca 107,42 m²)** in **SCHLÜSSELFERTIGER AUSFÜHRUNG** auf **EIGENGRUND** in begehrter Lage Klosterneuburgs.

Dieses nach modernsten Anforderungen und Ausstattungskriterien errichtete Reihenhauses ist optimal für Großfamilien, die viel Platz benötigen. Ebenso ideal für Menschen, die Arbeit und Wohnen unter einem Dach vereinen möchten und Individualität anstreben.

Aktuell sind 6 Zimmer geplant, **bis zu 8 Zimmer** können bei Bedarf realisiert werden. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie in Weidling und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin

Raumaufteilung Reihenhauses auf 4 Etagen:

ca 302,62 m² Wfl; zzgl Außenflächen, ca 143,35 m²; zzgl Gartenanteil, ca 67,70 m²

Erdgeschoss (ebenerdig):

Vorzimmer, ca 11,12 m²

Wohnküchenbereich, ca 74,04 m²

Gäste- Bad 1, ca 3,88 m², mit Dusche/ WC und Fenster

AR, ca 4,23 m²

weiterer Vorraum im Wohnzimmer, ca 6,51 m²

Wohnzimmerbereich, ca 26,87 m²

West- Terrasse 1, vom Küchenbereich aus zu betreten, ca 22,01 m²,

West- Terrasse 2, vom Wohnzimmer aus zu betreten, ca 15,03 m²

Garten , ca 67,70 m², in zwei Bereiche geteilt, vom Wohnbereich aus zu betreten

Stiege ins **Obergeschoss:**

Schlafzimmer 1, ca 18,49 m²

Schlafzimmer 2, ca 12,43 m²

Schlafzimmer 3, ca 12,88 m²

Schlafzimmer 4, ca 13,49 m²

Schlafzimmer 5, ca 11,99

Gang, ca 10,130 m²

Bad 2, ca 4,36 m², mit Dusche/ Doppelwaschbecken/ WC/ Waschmaschinenanschluss und Fenster

Bad 3, ca 8,88 m², mit Badewanne/ Doppelwaschbecken/ WC und Fenster

Südterrasse, ca 22,12 m², vom Gang sowie Schlafzimmer 4 und 5 aus zu betreten

Stiege ins **Dachgeschoss:**

Galerie, ca 27,00 m²

Schlafzimmer 6, ca 14,35 m²

vorgelagerte Garderobe, ca 8,17 m²

Bad 4, ca 7,72 m², mit Dusche/ Doppelwaschbecken/WC, Fenster

Rundumlaufende Panorama- Terrasse, ca 71,05 m², von allen Räumen aus zu betreten

Stiege in den hauseigenen **Keller:**

ca 45,80 m²

Raumhöhe 2,35/ 2,30 m

+++PLUS+++ gehobene Ausstattung, schlüsselfertig:

Fußbodenheizung in allen Räumen

Echtholz-Parkett Eiche

Feinsteinzeug im Bad, WC und Vorraum

elektrische Raffstores südseitig; außenliegender Sonnenschutz

Doppel- / Mehrfachverglasung

Laufen und Grohe Sanitärausstattung

WK2 Sicherheitstüren

Ziegelbauweise

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage die ausführliche **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** zu.

+++ PLUS+++ Moderne Heizung: Die Liegenschaft verfügt über eine zeitgemäße Zentralheizung/ Fußbodenheizung mit **Erdwärme** in Kombination mit **Solarenergie**

Gemeinschaftsanlagen:

Kinderwagenraum im UG, Müllraum, Fahrradabstellplätze im Innenhof und in der Garage, **Tiefgarage** mit insgesamt 11 Stellplätzen

KP Garage: € 25 000.-

Für alle weiteren Fragen und eine unverbindliche Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Andrea Höferstock

T: 0699 1 4444 700

E: office@immobillas.at

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage www.immobilias.at

!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen (FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz) !!

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst! **Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.**

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und

Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

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.

!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!

(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz)

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über

Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap