

**Wohnglück in Grünruhelage ganz nahe bei Wien!**



**Objektnummer: 12298**

**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:                   | 137,60 m²            |
| Nutzfläche:                   | 149,35 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 3                    |
| Terrassen:                    | 4                    |
| Garten:                       | 62,50 m²             |
| Keller:                       | 8,94 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,39 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78               |
| Kaufpreis:                    | 850.000,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



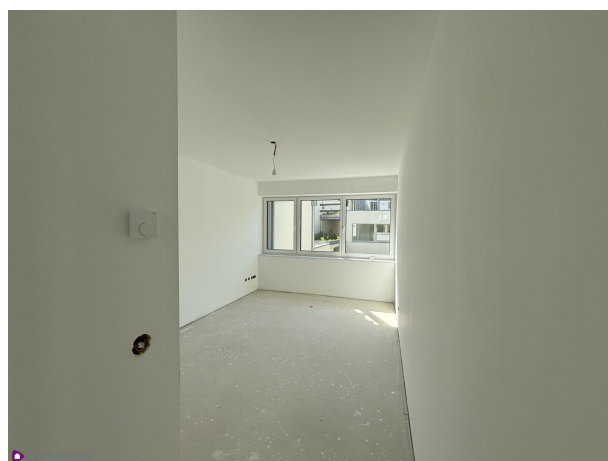
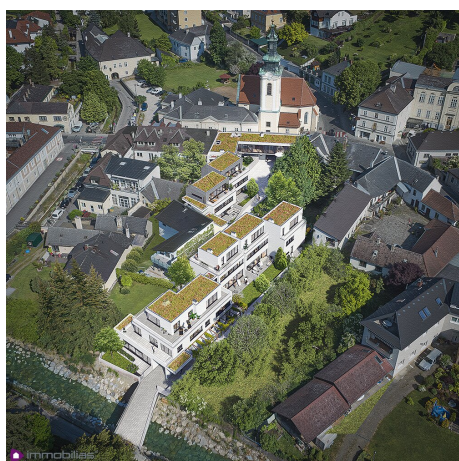
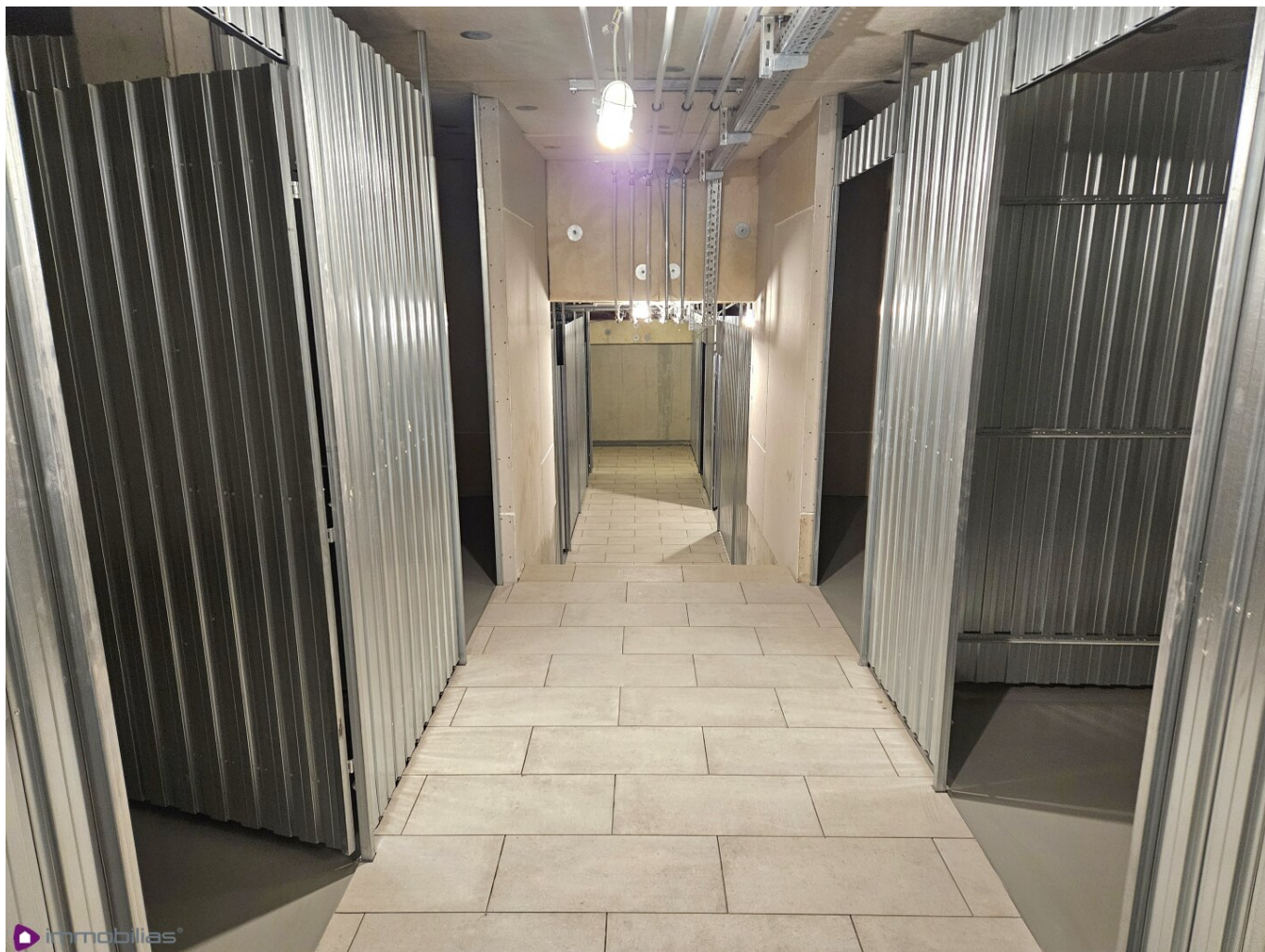
**Andrea Höferstock**

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















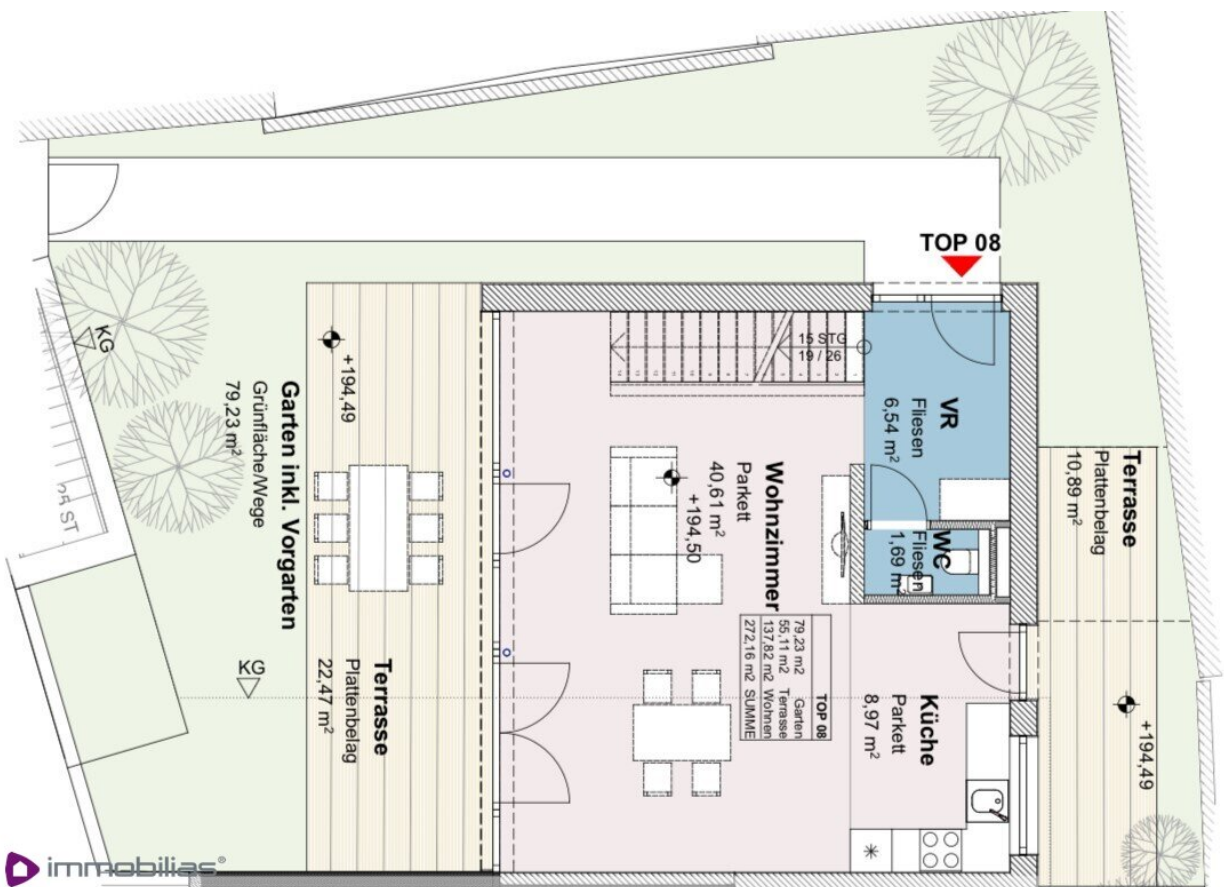


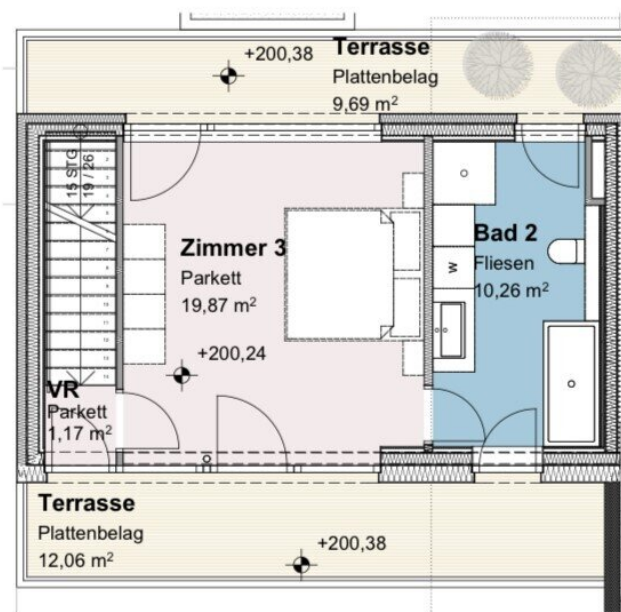
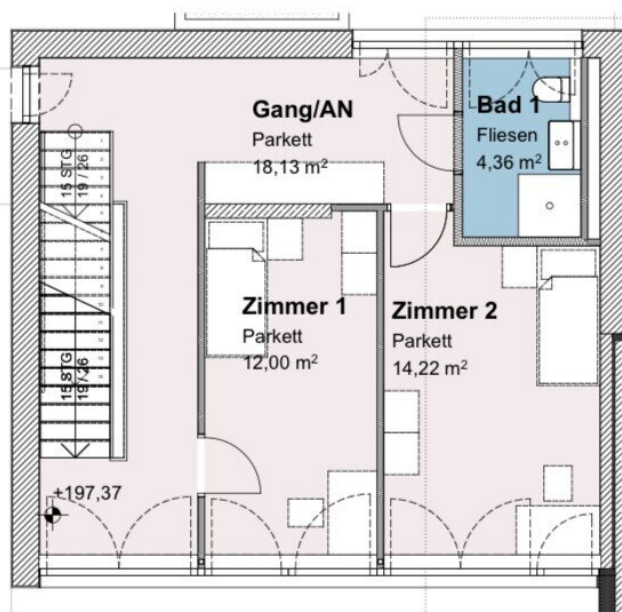














# Objektbeschreibung

## Idylle für Ruhesuchende...

In Kürze bezugsfertig ist dieses Traumobjekt in **SCHLÜSSELFERTIGER AUSFÜHRUNG** auf **EIGENGRUND** in begehrter Lage Klosterneuburgs.

Dieses nach modernsten Anforderungen und Ausstattungskriterien errichtete Reihenhhaus ist optimal für Familien und Paare geeignet, die das Besondere suchen und ihren Wohntraum in einer ruhigen und naturnahen Umgebung verwirklichen möchten. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie in Weidling und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin

### Raumaufteilung Reihenhhaus:

**ca 137,60 m<sup>2</sup> Wfl; zzgl Außenflächen, ca 55,92 m<sup>2</sup>; zzgl Gartenanteil, ca 62,50 m<sup>2</sup>**

### Erdgeschoss (ebenerdig):

Vorzimmer, ca 6,54 m<sup>2</sup>

Küchenbereich, ca 8,97 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer, ca 40,61 m<sup>2</sup>

Gäste- Wc, ca 1,69 m<sup>2</sup>

Terrasse 1, ca 22,47 m<sup>2</sup>, vom Wohnzimmer aus zu betreten

Terrasse 2, vom Küchenbereich aus zu betreten, ca 10,89 m<sup>2</sup>

Garten inkl Vorgarten, ca 79,23 m<sup>2</sup>

### Stiege ins **Obergeschoss:**

Schlafzimmer 1, ca 12,00 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 2, ca 14,22 m<sup>2</sup>

Gang, ca 18,13 m<sup>2</sup>, viele Fenster, lichtdurchflutet

Bad 1, ca 4,36 m<sup>2</sup>, mit Dusche/WC und Fenster

Stiege ins **Dachgeschoss:**

Vorraum, ca 1,17 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 3, ca 19,87 m<sup>2</sup>

Bad 2, ca 10,26 m<sup>2</sup>, mit Badewanne/Dusche/ WC, Waschmaschinenanschluss und Fenster

Ost- Terrasse, ca 9,69 m<sup>2</sup>

West- Terrasse, ca 12,06 m<sup>2</sup>

**Kellerabteil** im Kellerbereich der Liegenschaft:

ca 8,94 m<sup>2</sup>

**+++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@immobilias.at**

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage [www.immobilias.at](http://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