

**ERSTBEZUG VOR DEN TOREN WIENS -
DOPPELHAUSHÄLFTE MIT STELLPLÄTZEN AUF
EIGENGRUND**



Objektnummer: 6367

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2322 Zwölfaxing
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	151,50 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	106,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	579.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.821,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ulrike Krempf

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

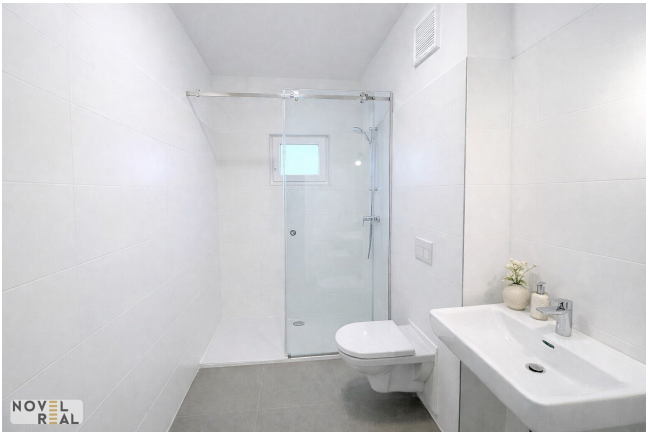
T +43 1 361401422
H +43 664 4264022

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



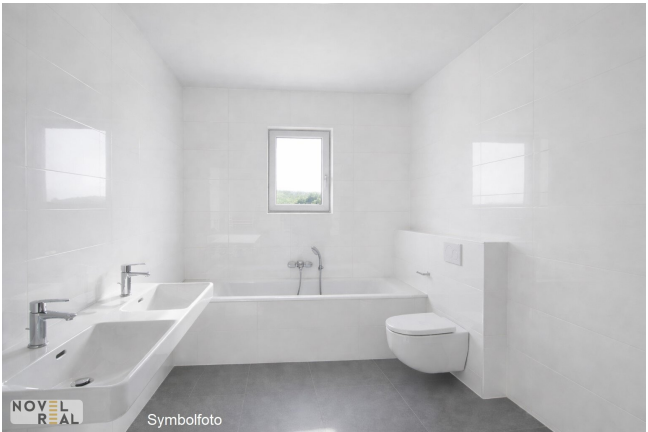


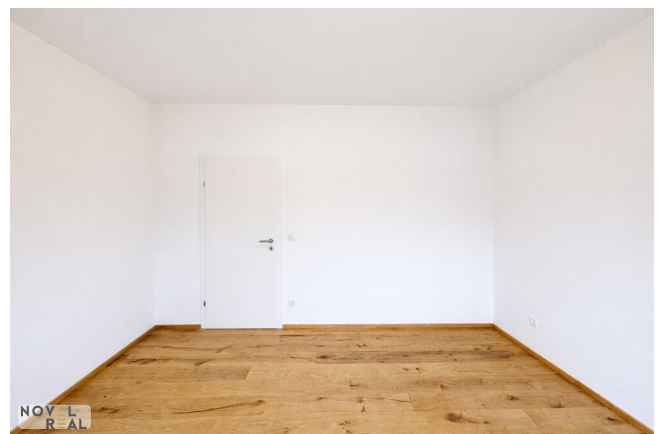
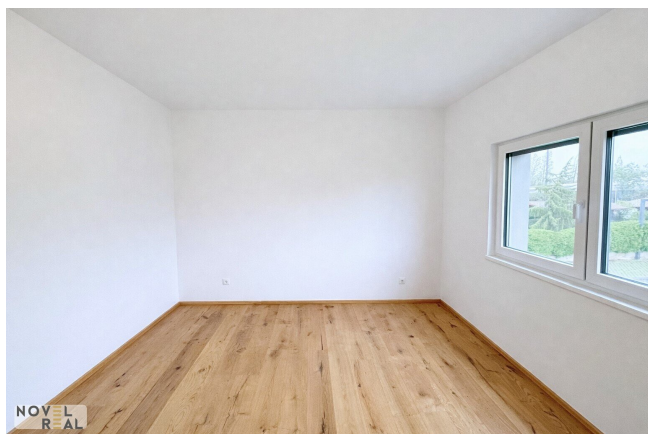






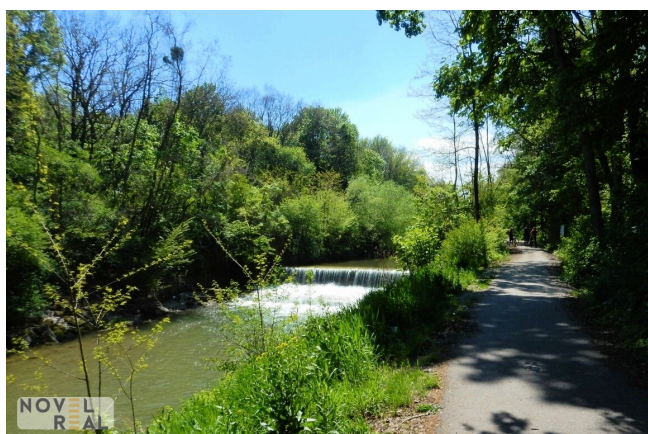










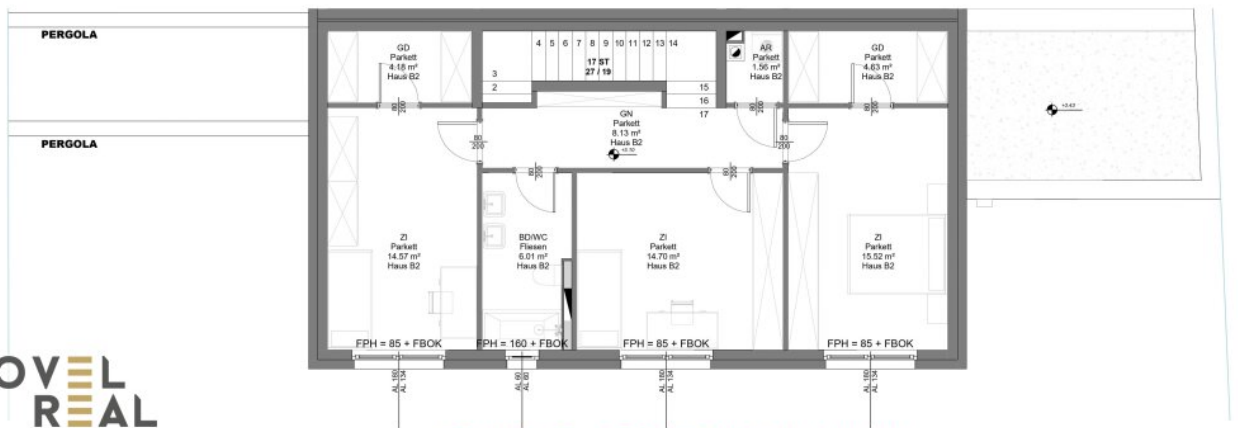




VERKAUFSPLAN HAUS-B2



GRUNDRISS - ERDGESCHOSS Maßstab 1:50



GRUNDRISS - OBERGESCHOSS Maßstab 1:50

The detailed site plan shows the layout of the residential development. It includes the following elements:

- Streets:** Raiffeisenstraße at the top and a road at the bottom with a 4,00 m width.
- Houses:**
 - HAUS A1 and HAUS A2:** Orange-colored buildings.
 - HAUS B1 and HAUS B2:** Red-colored buildings.
- Pergolas:** Indicated by 'X' marks on the left side of the house blocks.
- Service Roads (SERVITUT):**
 - Top: 6,30% slope.
 - Middle: 3,52% slope.
 - Bottom: 2,31% slope.
 - Far Bottom: 3,37% slope.
- Fencing (EINFRIEDUNG - Maschendrahtzaun H = 1,5 (Betonfundament)):** Green areas surrounding the houses.
- Drainage (Mischwasserkanal H = 1,5 (Betonfundament)):** Grey lines indicating the sewer network.
- Other Labels:** 'Maschendrahtzaun H = 1,5 (Betonfundament)' and 'Mischwasserkanal H = 1,5 (Betonfundament)' are repeated throughout the plan.
- Logo:** NOVEL is located at the bottom left corner.

NOVEL
REAL

Objektbeschreibung

Moderne Doppelhaushälfte – großzügig, hochwertig und leistungsfähig

In unmittelbarer Nähe zur südlichen Wiener Stadtgrenze wurden vier moderne Doppelhaushälften auf Eigengrund mit jeweils **zwei Pkw-Stellplätzen** errichtet. Das Projekt steht für durchdachte Architektur, solide Bauqualität und ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis – ideal für alle, die großzügiges Wohnen im Grünen mit Stadtnähe verbinden möchten.

Eine Doppelhaushälfte ist aktuell noch verfügbar.

Die zum Verkauf stehende Einheit bietet rund **152 m² Wohnfläche auf zwei optimal konzipierten Ebenen**. **Fünf Zimmer, zwei Badezimmer, ein separater Technik-/Abstellraum sowie ein sonniger Eigengarten** schaffen ein komfortables Zuhause mit viel Platz für Familie, Arbeiten und Freizeit.

Wer ein Reihenhaus als zu kompakt empfindet, jedoch die Kosten eines freistehenden Einfamilienhauses scheut, findet hier die perfekte Lösung – **ein ausgewogenes Wohnkonzept ohne Kompromisse bei Raumangebot, Qualität und Wohnkomfort**.

Kaufpreise inkl. 2 Pkw-Stellplätzen:

Belagsfertig: € 599.000,-

Schlüsselfertig: € 649.000,-

Die detaillierten Bau- und Ausstattungsbeschreibungen übermitteln wir Ihnen gerne nach Ihrer schriftlichen Anfrage.

Die Fotos der unmöblierten Innenräume zeigen im Wesentlichen die baugleiche Doppelhaushälfte in schlüsselfertiger Ausführung.

HIGHLIGHTS & ECKDATEN

- Ca. 152 m² Wohnfläche auf 2 Ebenen
- 4 Schlafzimmer

- 14 m² Abstell-/Technikraum mit haus- und gartenseitigem Zugang
- Ca. 119 m² Garten mit westseitiger Terrasse
- 2 Pkw-Stellplätze (Carport möglich)
- Großzügiger Vorplatz für Fahrräder, Müllbereich, Begrünung etc.

AUSSTATTUNG & MEHRWERT

Erfüllen Sie sich Ihren leistbaren Wohntraum mit zukunftsorientierter Technik und hochwertiger Bauweise -

nur 4km südlich von Wien mit toller Verkehrsanbindung und Infrastruktur:

- Ziegel-Massivbauweise
- Integrierte, elektrische Außenrollläden
- Raumhöhe ca. 2,75 m
- Luftwärmepumpe (energieeffizient & CO₂-neutral)
- Fußbodenheizung
- Kaminanschluss (Notkamin)
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Leerverrohrung für Photovoltaik
- Vorbereitung für E-Ladestation
- Großzügige, perfekt durchdachte Grundrisse
- 5 Zimmer, 2 Badezimmer mit Fenster
- Außergewöhnlich viel Stauraum

OPTIMALE RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss – ca. 82 m² Wohnfläche

- 45 m² Wohn-Essbereich mit offener Küche
- 11 m² Zimmer (Schlaf-/Gäste-/Arbeitszimmer oder Fitness/Sauna)
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Vorraum mit Platz für Garderobe
- 14 m² Abstell-/Technikraum (haus- und gartenseitig begehbar)
- **106 m² Garten plus 13 m² westseitige Terrasse**

Obergeschoss – ca. 69 m² Wohnfläche

- 2 Zimmer mit jeweils ca. 15 m² plus 4 m² Schrankraum
- 1 Zimmer mit ca. 15 m²
- Badezimmer mit Dusche/Eckbadewanne, Doppelwaschbecken und WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Flur mit Platz für weiteren Stauraum

(Alle Flächenangaben gerundet, alle Angaben ohne Gewähr)

FAST IN WIEN - DEM GRÜNEN SO NAH

Nur ca. 4 km südlich von Wien und **rund 20 Autominuten von der Wiener Innenstadt entfernt liegt die charmante Gemeinde Zwölfaxing.** Hier profitieren Sie von einer **ausgezeichneten Verkehrsanbindung sowie der sehr guten Infrastruktur der**

umliegenden Orte Schwechat und Himberg. Die Shopping City Süd erreichen Sie in nur ca. 15 Minuten.

Im Ort selbst finden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomiebetriebe, Kindergarten, Volks- und Musikschule, Sportvereine, ärztliche Versorgung u.v.m.

Die Lage am nördlichen Rand der Region Carnuntum und in unmittelbarer Nähe zur Thermenregion bietet ideale Voraussetzungen für Erholung, Sport und Freizeit:

Radwege (Triestingau-Radrundweg, Thermen- und Wienerwaldradweg), Tennisplätze, Golfanlagen, Reitställe und Fitnessstudios befinden sich in der Umgebung. Das Waldbad Himberg, Badeteiche sowie die Therme Wien erreichen Sie in ca. 15 Minuten. Neufelder See und Neusiedler See liegen nur rund 30 bzw. 40 Minuten entfernt.

Auch Weinliebhaber schätzen die Nähe zu den renommierten Weinregionen Carnuntum und Thermenregion mit ihren ausgezeichneten Heurigen und Restaurants.

Verkehrsanbindung

Mit dem Auto:

Dank der Nähe zur S1 profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung in alle Richtungen. Städte wie St. Pölten (A1/S33), Neunkirchen (A2), Bratislava (A4/A6), Sopron (A3), Stockerau (A22) oder Mistelbach (A5) sind innerhalb von ca. 45 Minuten erreichbar.

Öffentlich:

Die Buslinie 218 befindet sich nahezu vor der Haustüre und bietet eine direkte Verbindung zur U3 Simmering sowie zu den Bahnhöfen Himberg und Schwechat.

Die Bahnhöfe Lanzendorf-Rannersdorf und Himberg sind in rund 10 Minuten erreichbar. Mit der Schnellbahnlinie S60 gelangen Sie direkt zum Wiener Hauptbahnhof und nach Wien Meidling.

Hinweise:

** Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie*

Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Die Maklergebühr in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. 20% USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Renderings und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Die Fotos der unmöblierten Innenräume zeigen im Wesentlichen die baugleiche andere Doppelhaushälfte in schlüsselfertiger Ausführung.

Die Kosten für die Vertragserrichtung und Treuhandschaft betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt, Barauslagen und sind von den Käufern zu tragen.

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 <3.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <2.000m
Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

U-Bahn <6.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap