Bachgasse 1/2/4.4, 2122 Münichsthal | Wohnung | Objektnummer: 55861

Wohlfühloase Nähe Wien - Living Weinviertel I Herbst-Special: Stellplatz gratis dazu I Luxus-DG mit rund 140m² Terrasse / Loggia I Wolkersdorf und Gerasdorf





Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Wohlfühloase Nähe Wien - Living Weinviertel I Herbst-Special: Stellplatz gratis dazu I Luxus-DG mit rund 140m² Terrasse / Loggia I Wolkersdorf und Gerasdorf





Lage

Wolkersdorf / Gerasdorf / Großebersdorf

Mitten im Weinviertel entstehen im charmanten Ort Münichsthal eingebettet zwischen Weingärten 16 Erstbezugswohnungen als Eigentums- oder Anlagewohnung - alle verfügbar mit Loggia, Terrasse oder Garten. Diese umfassen 2-4 Zimmer. Sollte mehr Platz benötigt werden, können zwei bis drei nebeneinanderliegende Wohnungen oder auch ganze Stiegen mit bis zu vier Wohneinheiten zusammengelegt werden. Jede Stiege verfügt über eigen Stellplätze, Kellerabteile und Fahrradräume.

Der Standort des Projekts überzeugt mit der Nähe zum Naherholungsgebiet mitten in den hügeligen Landschaft des Weinviertels. Das Naturparadies verfügt über zahlreiche Rad- und Wanderwege. In der unmittelbaren Nähe gibt es auch Tennis- und Fußballplätze. Außerdem wird man eingeladen zur Entspannung und zum geselligen Beisammensein an gemütlichen Abenden. Wer möchte kann einzigartige Weine entdecken. Das sind nur einige der unzähligen Möglichkeiten in der Region.

Wolkersdorf liegt nur 4-5 Fahrminuten entfernt. Dort befinden sich zahlreich Nahversorge, Schulen, Kindergärten, Restaurants, Cafés und Arztpraxen. Auch Gerasdorf mit seinem Shopping Ressort ist in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen. Über die S1 und die Donauufer-Autobahn ist man innerhalb von 30 Minuten in der Wiener Innenstadt.

Von Wolkersdorf aus erreicht man die Wiener Stadtgrenze per Bahn sogar in rund 20 Fahrminuten.

PROJEKT

- 16 Neubauwohnungen (2-4 Zimmer)
- davon 4 exklusive DG-Wohnungen mit großzügigen Freiflächen und Weitblick
- Wohnflächen zwischen 50 und 112 m²

- Alle Wohnungen mit mindestens einer Außenfläche sowie Einlagerungsräumen und Stellplätzen bei Bedarf

HIGHLIGHTS

- hochwertiger Bodenbelag in den Wohnräumen - Kompositboden Parkett "Eiche"
- italienische Gres-Marmorfliesen im Badezimmer (120 x 260 cm)
- Fußbodenheizung befeuert mittels Luftwärmepumpe (inkl. Kühlfunktion)
- Vorbereitung für Klima- und Photovoltaikanlagen bei DG-Wohnungen vorhanden
- Außenjalousien für alle Fenster und Türen
- Alu-Fenster inkl. 3-fach Isolierverglasung
- vier Stiegen mit jeweils eigenen Stellplätzen, Fahrrad- und Kinderwagenräumen sowie Einlagerungsräumen
- Hauseigene Grünfläche im Innenhof
- 4-5 Fahrminuten entfernt liegt Wolkersdorf
- die wunderschöne Weingegend des Weinviertels liegt direkt vor der eigenen Haustüre

INFOS ZUR WOHNUNG

· **WOHNFLÄCHE**: 93,89m²

· **ZIMMER**: 4

· **Terrasse**: 141,07m²

· **AUSRICHTUNG**: Süd-Ost

· **GESCHOSS**: 2. Obergeschoss (DG)

· **Optional Badewanne oder Dusche** je nach Möglichkeit

· **Änderungswünsche bei der Ausstattung** für die schlüsselfertige Variante nach Rücksprache teilweise möglich

· **Klima- und Photovoltaikanlagenanschlüsse** sind vorbereitet

Baubeginn: 2023

Geplante Fertigstellung: Juli 2025

Betriebskostenschätzung:

detaillierte Betriebskosten werden noch bekannt gegeben.

Schätzung = ca € 4,50 zzgl USt / m²

Kaufpreis belagsfertige Variante: € 479.000

Aufpreis schlüsselfertige Variante = € 40.000

(Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt für die schlüsselfertige Variante.)

Kaufpreis Kfz-Stellplatz (obligatorisch): € 15.000

Herbst-Special: Bis 31.10.2026 gibt es einen Stellplatz beim Erwerb der Wohnung geschenkt !!!

Vertragserrichtungskosten: 1,5% des Kaufpreises zzgl 20% USt und Barauslagen

Vertragserrichter wird noch bekannt gegeben.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 93,89 m²
Nutzfläche:	ca. 234,96 m²
Kellerfläche:	ca. 2,44 m²
Terrassenfläche:	ca. 141,07 m²
Etage:	Haus 4 - 2. Obergeschoss (DG)
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1
Terrassen:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Beziehbar:	August 2025
Eigentumsform:	Alleineigentum
Mobiliar:	Bad
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2025
Ausrichtung:	Südosten
Energieausweis:	
Gültig bis:	03.02.2032
HWB:	B 30,7 kWh/m²a

Ausstattung

Bauweise:	Massiv
Dachform:	Flachdach
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Belüftung:	Klimaanlage, Gebläsekonvektor (fan coil), Kühlung
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick

Balkon:	Südostbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Parkplatz
Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Grillstelle

Preisinformationen

Kaufpreis:	479.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	1,5 % zzgl USt und Barauslagen
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos

























RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Bachgasse 1/2/4.4, 2122 Münichsthal



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.150 m
Klinik	3.300 m
Apotheke	3.225 m

Nahversorgung

Supermarkt	2.775 m
Bäckerei	3.100 m
Einkaufszentrum	4.775 m

Verkehr

Bus	50 m
Autobahnanschluss	1.650 m
Bahnhof	2.150 m

Kinder & Schulen

Schule	2.550 m
Kindergarten	2.100 m

Sonstige

Bank	2.175 m
Geldautomat	2.175 m
Post	2.425 m
Polizei	2.675 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


Terrasse
125,16 m²
Zimmer
12,20 m²
Zimmer
12,59 m²
Vorr.
3,81 m²
WM
Zimmer
10,80 m²
Bad/WC
7,01 m²
AR
2,50 m²
Terrasse gedeckt
13,14 m²
Wohnraum
40,84 m²
Loggia
2,77 m²
Top 4.4

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at