

Bachgasse 1/2/2.4, 2120 Wolkersdorf im Weinviertel | Wohnung | Objektnummer: 55852

## Dachgeschoss \*\*\* 4-Zimmer mit über 140m<sup>2</sup> Terrasse / Loggia \*\*\* Leben im Weinviertel \*\*\* Nähe Wolkersdorf und Gerasdorf



Ihr Ansprechpartner

**Maximilian Michael Zillner, MBA**

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

[maximilian.zillner@riwog.at](mailto:maximilian.zillner@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## Dachgeschoss \*\*\* 4-Zimmer mit über 140m<sup>2</sup> Terrasse / Loggia \*\*\* Leben im Weinviertel \*\*\* Nähe Wolkersdorf und Gerasdorf



### Lage

Wolkersdorf / Gerasdorf / Großbeersdorf

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 Nahversorgung, 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 m<sup>2</sup>

- 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:** 103,30m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 4
- **Terrasse:** 104,90m<sup>2</sup>
- **Loggia:** 38,30m<sup>2</sup>
- **AUSRICHTUNG:** Nord-Ost
- **GESCHOSS:** Dachgeschoss (2. Obergeschoss)
- **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:**

Betriebskosten werden noch bekannt gegeben.

**Kaufpreis belagsfertige Variante: € 495.000**

Aufpreis schlüsselfertige Variante = € 40.000

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

**Kaufpreis Kfz-Stellplatz (obligatorisch): € 15.000**

**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. 103,3 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Nutzfläche:	ca. 71,01 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	August 2025
Kellerfläche:	ca. 2,69 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Alleineigentum
Terrassenfläche:	ca. 104,9 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Bad
Loggiafläche:	ca. 38,3 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	Haus 2 - 2. Obergeschoss (DG)	Lagebewertung:	gut
Zimmer:	2	Lärmpegel:	Ruhelage
Bäder:	1	Erschließung:	vollerschlossen
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	Erstbezug
Keller:	1	Baujahr:	2025
Terrassen:	1	Ausrichtung:	Nordosten
Loggien:	1	Energieausweis	
		Gültig bis:	03.02.2032
		HWB:	<b>B</b> 30,7 kWh/m <sup>2</sup> a

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Balkon:	Nordostbalkon / -terrasse
Dachform:	Flachdach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Rollläden, Doppel- / Mehrfachverglasung
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	WCs:	Toilette
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Befeurung:	Luftwärmepumpe	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Belüftung:	Klimaanlage, Gebläsekonvektor (fan coil), Kühlung	Stellplatzart:	Parkplatz
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Grillstelle

## Preisinformationen

Kaufpreis:	495.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	1,5 % zzgl USt und Barauslagen
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Weitere Fotos



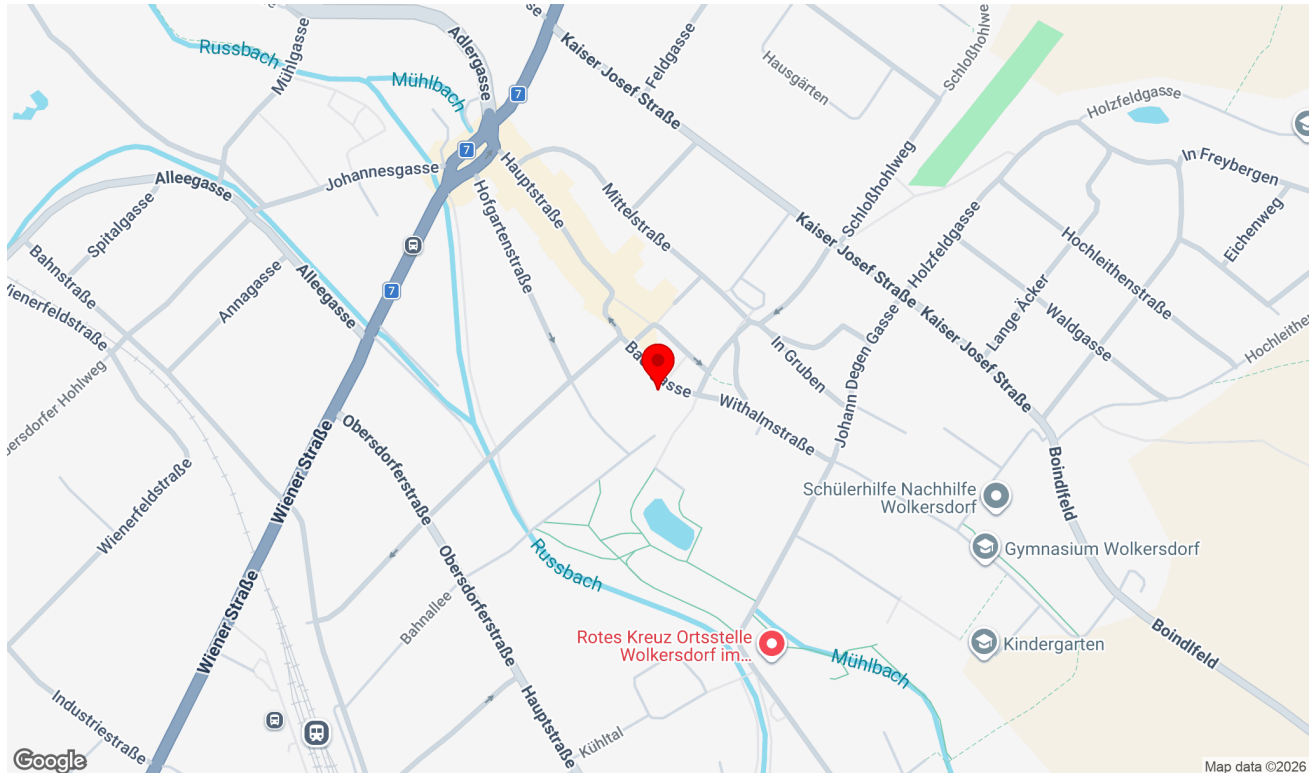






## Lage

Bachgasse 1/2/2.4, 2120 Wolkersdorf im Weinviertel



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	125 m
Apotheke	225 m
Klinik	175 m

### Nahversorgung

Supermarkt	225 m
Bäckerei	75 m
Einkaufszentrum	5.925 m

### Verkehr

Bus	25 m
Autobahnanschluss	1.500 m
Bahnhof	625 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

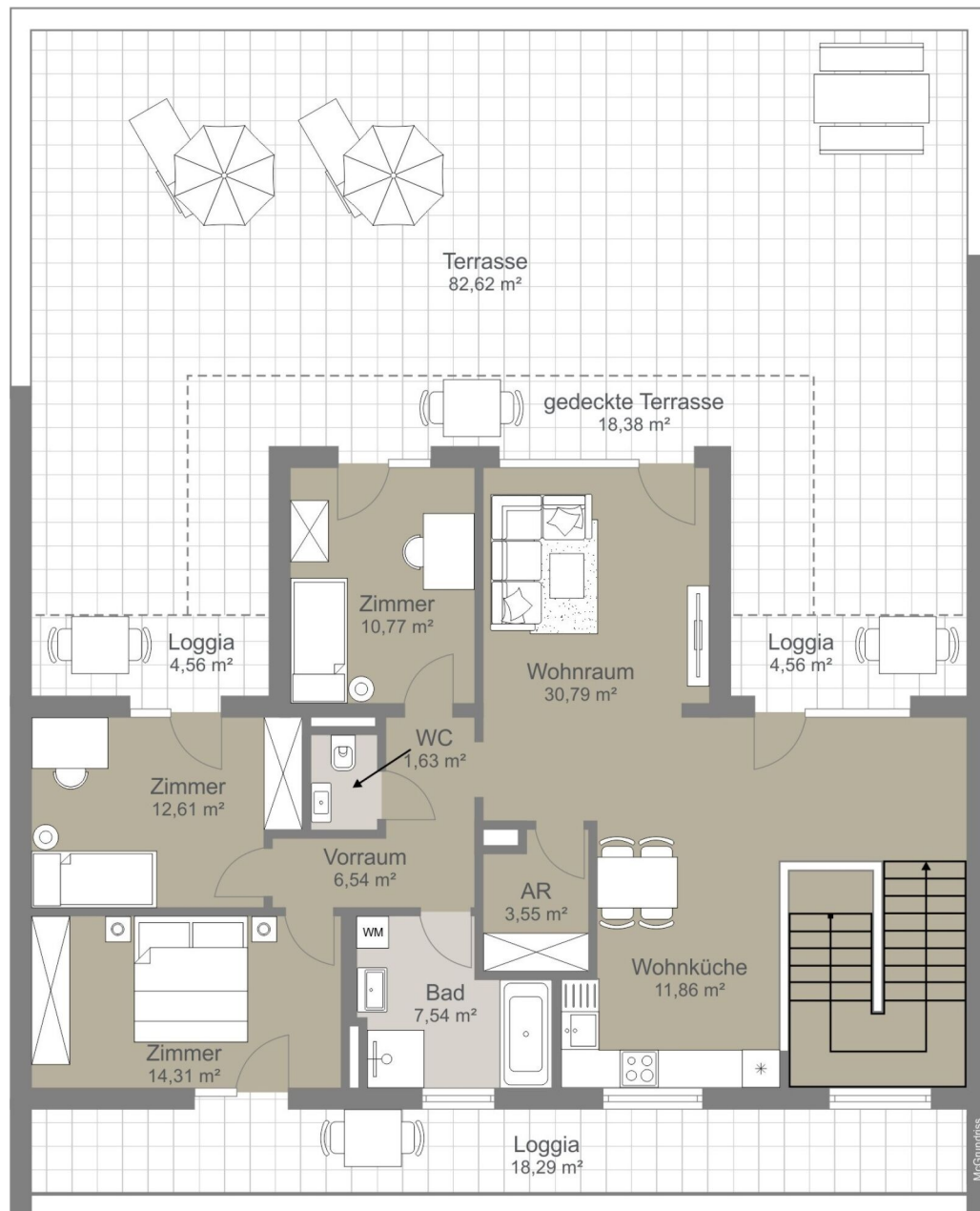
### Kinder & Schulen

Kindergarten	250 m
Schule	100 m

### Sonstige

Bank	100 m
Geldautomat	100 m
Post	375 m
Polizei	1.075 m

## Pläne



Top 2.4

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