2241 Schönkirchen-Reyersdorf | Haus | Objektnummer: 56832

hochwertige und moderne Ausstattung *** Einfamilienhaus Nähe S-Bahn *** Ruhelage *** zwischen Strasshof und Gänserndorf





Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

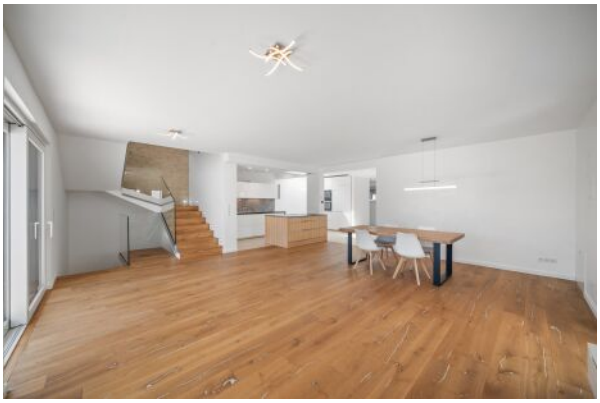
+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

hochwertige und moderne Ausstattung *** Einfamilienhaus Nähe S-Bahn *** Ruhelage *** zwischen Strasshof und Gänserndorf





in Silberwald - 6-Zimmer - 2 Badezimmer - Wohnküche - Garten - Parkplatz - Luft-Wasser-Wärmepumpe - Außenbeschattung

Ein Grundriss wird in Kürze zur Verfügung gestellt.

Hard-Facts

Einfamilienaus (EG, OG, KG) mit rund 170m2 Wohnfläche auf zwei Ebenen zzgl Kellergeschoss

rund 207m² Nutzfläche

6 Zimmer

großzügiger Garten mit Terrasse (rund 120m2)

rund 390m2 Grundstücksfläche

ca 35m² Kellerfläche

Parkplatz (3 Stellplätze)

2 Badezimmer mit Dusche bzw Badewanne

separates WC

Ausrichtung: Süden

Umgebung: Nähe Nordbahn (Anbindung Wien) Wiener Straße, Strasshof an der Nordbahn, Gänserndorf

Anbindung: Bahnhof Silberwald (S1)

Bezug: nach Rücksprache

Ausstattungshighlights

Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung

Solaranlage (Dach) und Elektroboiler

hochwertiger Massivholzparkettboden in allen Zimmern

Boden- bzw Wandfließen in Bädern und WC

Kunststofffenster mit Alu-Vorsatzschale und 3fach Isolierverglasung

Außenjalousien

Hebeschiebetüre in Wohnbereich

moderne Wohnküche mit Kochinsel

moderner Treppenaufgang mit Glasgeländer

Vollwärmeschutzfassade und Ziegelmassivbauweise

großzügige Garten- und Terrassenfläche

Parkplatz mit bis zu 3 Stellplätzen

Haus

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Ebene 1 (Erdgeschoss) - Wohnraum mit Wohnküche, Badezimmer mit Badewanne und WC, Zimmer 1, Vorraum, Gartenzugang

Ebene 2 (Obergeschoss) - Zimmer 2, Zimmer, 3, Zimmer, 4, Zimmer 5, Badezimmer mit Dusche und WM Anschluss, separates WC

Ebene 3 (Kellergeschoss) - Abstellraum mit Station für Heizsystem (WM-Anschluss möglich)

Erdgeschoss

Über einen geräumigen Vorraum kommt man direkt in den großzügigen Wohnraum (ca 46m2) mit einer top-ausgestatteten Küchenzeile.

Die moderne und voll-ausgestattete Küche verfügt über eine freistehende Kochinsel.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man über eine Hebeschiebetüre in den Außenbereich. Dieser teilt sich in eine Terrasse (ca 30m2) und eine Gartenfläche (90m2)

Auf der linken Seite des Eingangsbereichs liegt ein weiteres Zimmer, welches als Büro oder Gästezimmer genutzt werden könnte.

Daneben befindet sich das erste der beiden Badezimmer. Es verfügt über eine freistehende Badewanne, ein Doppelwaschbecken mit Unterbodenschrank

und einen Wandspiegel sowie ein WC und ein Bidet.

Eine eindrucksvolle Betontreppe mit Holzverkleidung und Glasgeländer verbindet alle Ebenen miteinander.

Obergeschoss

Auf der oberen Ebene befinden sich 4 ähnlich große Schlafzimmer (ca 14m2) sowie ein Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken mit Waschtisch

und Waschmaschinenanschluss. Das WC liegt separat.

Kellergeschoss

Im rund 35m2 große Kellerbereich befindet sich ein Abstellraum in dem sich sich das Heizsystem befindet.

Außerdem gibt es noch einen Wasseranschluss, wodurch auch im Keller ein Waschmaschinenanschluss errichtet werden könnte.

Beheizt wird das Haus mittels Luft-Wasser-Wärme-Pumpe über eine Fußbodenheizung.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler kombiniert mit Solarzellen die am Dach montiert sind.

Durch die südliche Ausrichtung kombiniert mit der Wärmeschutzfassade und den Außenjalousien an den 3-fach verglasten

Kunststofffenstern, besteht eine helle und angenehme Atmosphäre im gesamten Haus.

Auf der Rückseite des Grundstücks, direkt angebunden an den Wohnbereich, liegt der aufwändig gestaltete Garten- und Terrassenbereich.

Auf der Vorderseite befindet sich ein Parkplatz mit bis zu 3 Stellplätzen.

Umgebung

Das Grundstück befindet sich in einer begrünten und ruhigen Seitengasse nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Silberwald entfernt und ist liegt zwischen Strasshof und Gänserndorf. Damit sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants und Kaffees aber auch die Ortschaften rund um Silberwald und vor allem auch Wien, schnell

per Bahn oder über die Nordbahn mittels Auto zu erreichen.

Mit dem Auto gelangt man in rund 6 Minuten nach Strasshof bzw in 5 Minuten nach Gänserndorf sowie in rund 40 Fahrminuten nach Wien.

Rund um Silberwald befinden sich zahlreiche grüne Felder und Parks die zur Erholung in der Natur einladen.

Eine perfekte Balance zwischen Erholung im grünen und Stadtleben kombiniert mit einer guten Anbindung.

Kosten

Kaufpreis = 619.000 Euro

laufende Kosten = 252,24,-

Maklergebühr = 3% des Kaufpreises zzgl 20% USt

Haben wir Ihr Interesse geweckt ?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Alle Angaben haben wir vom Eigentümer erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

Besuchen sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP- Objekten!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 388 m²
Nutzfläche:	ca. 207,56 m²
Gartenfläche:	ca. 90 m²
Kellerfläche:	ca. 34 m²
Terrassenfläche:	ca. 30 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WCs:	2
Abstellräume:	1
Gärten:	1
Keller:	1
Terrassen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	nach Rücksprache
Eigentumsform:	Alleineigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	2021
Ausrichtung:	Süden
Energieausweis:	
Gültig bis:	09.09.2031
HWB:	B 38,3 kWh/m²a

Ausstattung

Bauweise:	Massiv
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Laminat, Parkett
Befeuerung:	Solarenergie, Luftwärmepumpe
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick

Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
WCs:	Toilette
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bidet, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Parkplatz

Preisinformationen

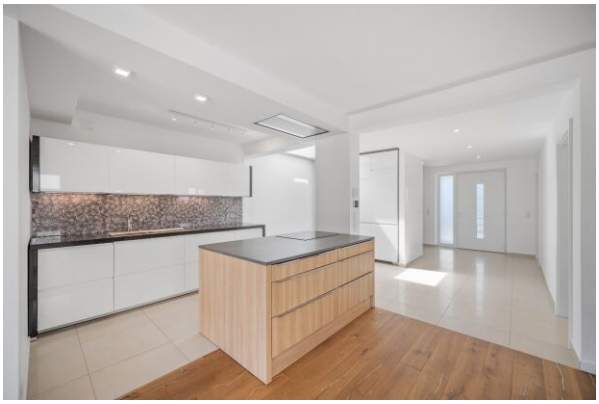
Kaufpreis:	619.000,00 €
Betriebskosten:	252,24 €
Monatliche Gesamtbelastung:	252,24 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	22.284,00 € inkl. 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

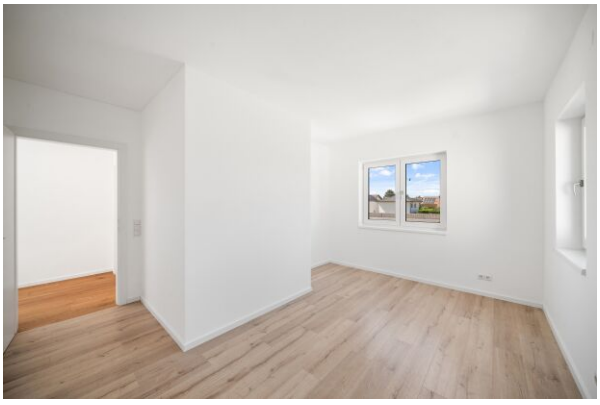








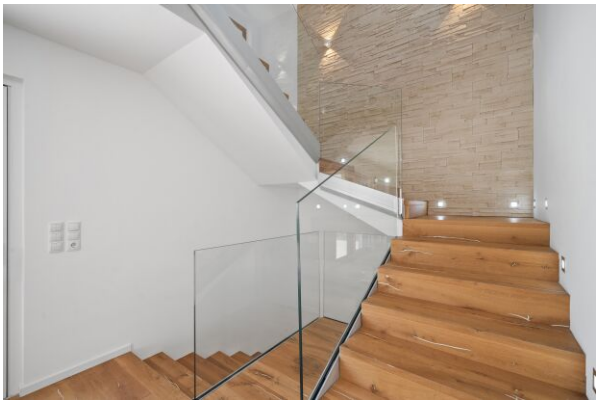




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













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



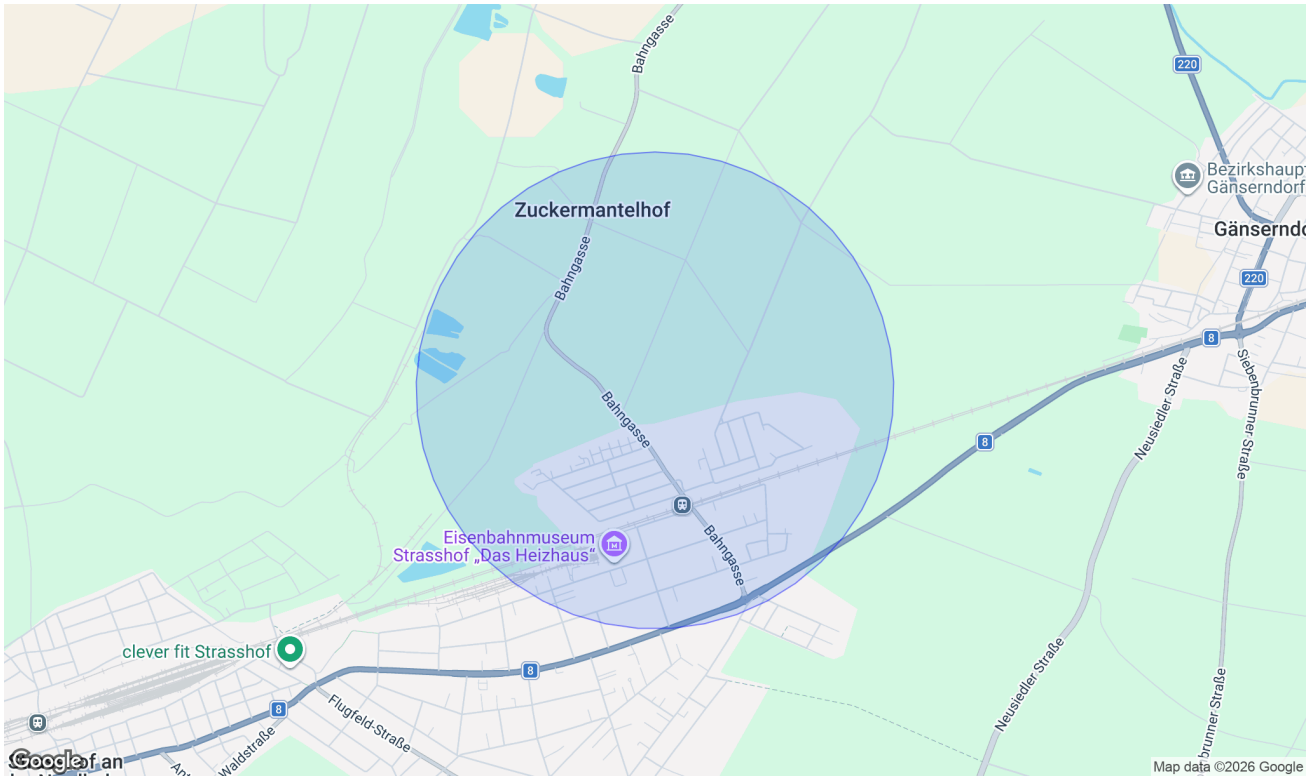




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

2241 Schönkirchen-Reyersdorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.500 m
Apotheke	3.500 m
Klinik	4.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.500 m
Bäckerei	3.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	500 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	1.500 m
Schule	2.500 m

Sonstige

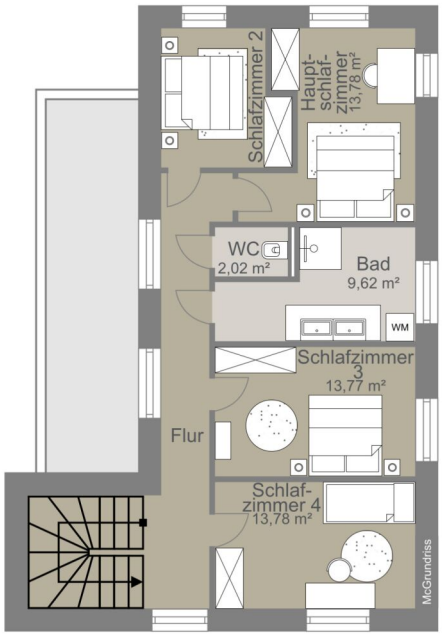
Bank	2.500 m
Geldautomat	2.500 m
Post	3.000 m
Polizei	4.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

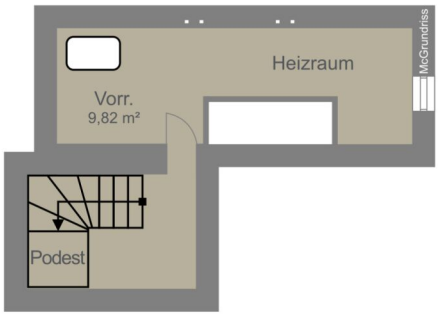


Erdgeschoss



Obergeschoss

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



Kellergeschoss

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

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