

3710 Ziersdorf | Haus | Objektnummer: 57039

DOPPELHAUS mit TOP-AUSSTATTUNG, 5-Zimmer, fast Neuwertig



Ihr Ansprechpartner

Joseph Gasteiger-Rabenstein

+43 650 / 77 77 991

joseph.gasteiger-rabenstein@riwog.at

www.riwog.at

DOPPELHAUS mit TOP-AUSSTATTUNG, 5-Zimmer, fast Neuwertig



Lage

Joseph-Haydn-Straße

Sehr gut geschnittene Doppelhaus-Hälfte mit ca. 142 m2 Wohnfläche und Privatsphäre im Eigengarten. Das Haus wurde **Ende 2023 fertiggestellt und befindet sich in einem fast neuwertigen Zustand**. Sehr gute Ausstattung mit **Luft-Wärmepumpe**, Echtholz-Dielenboden, **Fußbodenheizung**, Außenjalousien und **Klimaanlage**. **Carport für zwei Kfz**. Das Haus verfügt über **Glasfaser-Internetanschluss**.

Untergeschoß:

- Vorraum mit Platz für Garderobe
- sehr große Wohnküche (eine voll ausgestattete DAN-Einbauküche mit allen Geräten wie auf den Fotos ersichtlich ist optional zu erwerben!)
- Terrasse und Garten
- Arbeits- oder Gästezimmer
- Gästetoilette (mit Handwaschbecken)
- Abstellraum
- Haustechnikraum

Obergeschoß:

- 3 Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Toilette (mit Handwaschbecken)

Garten:

Terrasse und gepflegter Garten mit einer hochwertigen Gartenhütte (auf den Fotos ersichtlich).

Lage:

Josef-Haydn-Straße in 3710 Ziersdorf. Nahversorger, Gasthaus sowie eine Schule sind fußläufig zu erreichen. Der nächste Kindergarten ist ca. 200 Meter entfernt. Auch der Bahnhof Ziersdorf ist in nur 8 Minuten zu Fuß

zu erreichen. Fahrtzeit nach Wien mit dem Zug: 43 Minuten. Fahrtzeit nach Tulln mit dem Zug: 21 Minuten.

Verfügbar:

Übergabe innerhalb 2 Monate ab Kaufvertragsunterfertigung.

Kaufpreis: EUR 465.000,-

Vermittlungshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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. 142 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 148 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 18 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Bäder:	1	Möbiliar:	Küche, Bad
WCs:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Gärten:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Terrassen:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	2023
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	20.10.2031
		HWB:	 36,3 kWh/m ² a
		fGEE:	 0,62

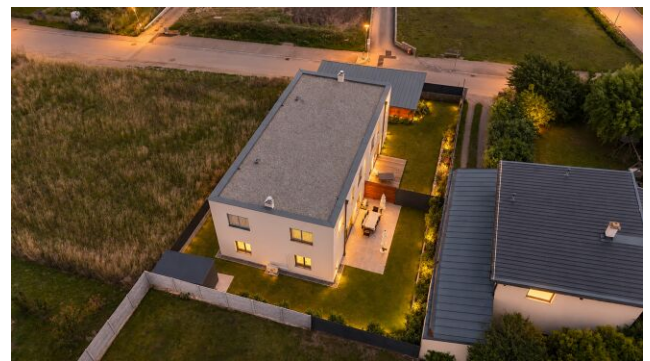
Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
Dachform:	Flachdach	WCs:	Gäste-WC
Boden:	Dielen, Fliesen	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Belüftung:	Klimaanlage	Stellplatzart:	Carport

Preisinformationen

Kaufpreis:	465.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



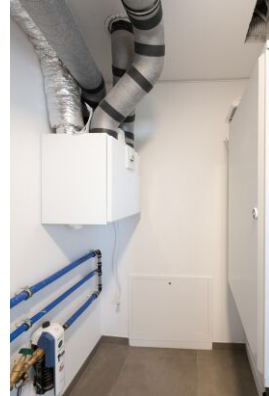






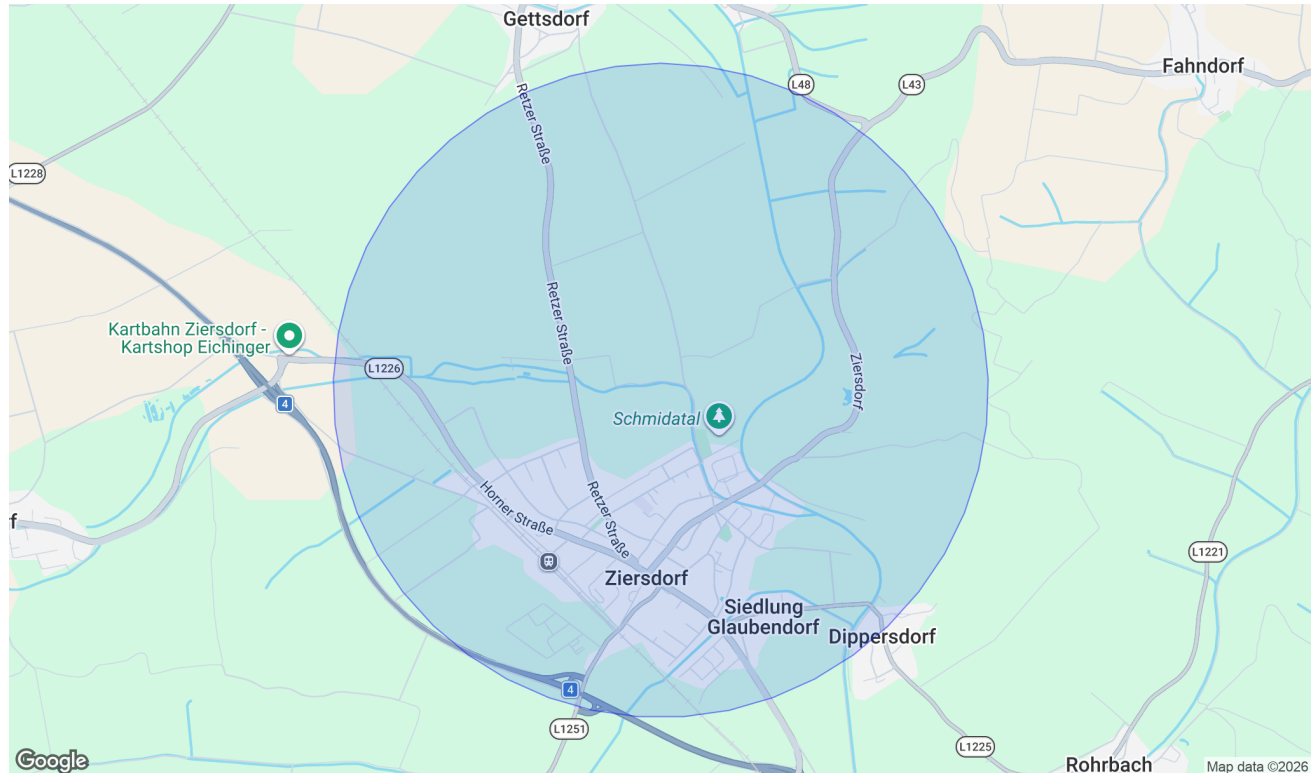






Lage

3710 Ziersdorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	6.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	1.000 m

Kinder & Schulen

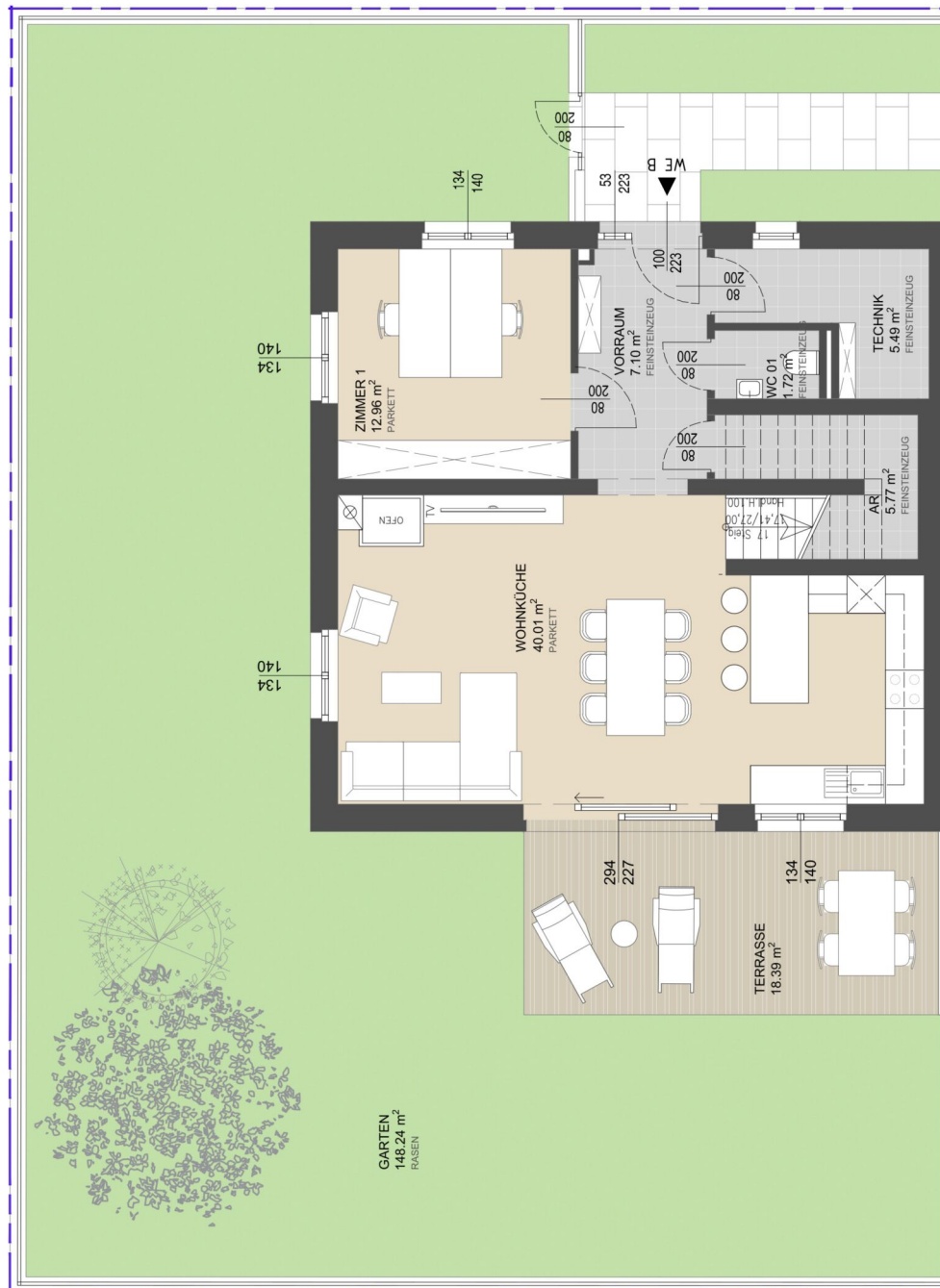
Schule	500 m
Kindergarten	3.000 m

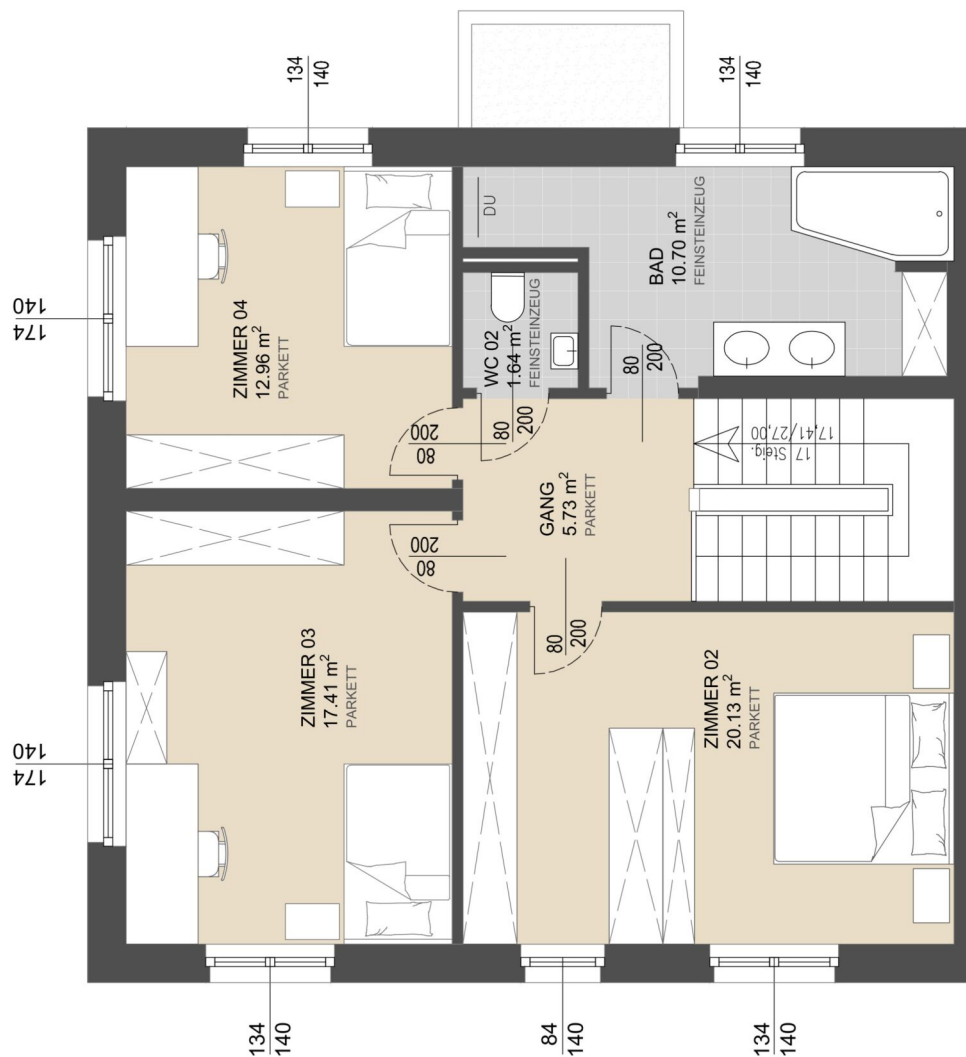
Sonstige

Bank	3.000 m
Geldautomat	6.500 m
Polizei	500 m
Post	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne





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