



#0001008739

**TOLLE FAMILIENWOHNUNG IM ERSTBEZUG MIT GROSSER  
SONNENTERRASSE - BESICHTIGUNG AB SOFORT MÖGLICH**

2112 Würnitz



Kaufpreis: 575.000,00 €  
Wohnfläche: 94,39 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3

**IHR BETREUER**



Mag. Peter Fellhofer  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
peter.fellhofer@riv.at  
+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Lebensqualität bedeutet Wohnen am Land mit ausgezeichneter Infrastruktur, dennoch im unmittelbaren Nahbereich der Stadt Korneuburg, das alles im Herzen von Wörnitz in der Marktgemeinde Harmannsdorf.

In diesem Projekt steckt nicht nur viel Herz, sondern auch viel Raiffeisen drinnen und das bürgt für Qualität. Renommierete Unternehmen errichteten 15 Wohnungen und ein Geschäftslokal, in allen Größen und Lagen, diese werden, und das ist im Marktvergleich nicht üblich, schlüsselfertig übergeben – kaum vorstellbar dass hier für Sie keine Wohnung dabei sein könnte.

Eine Besichtigung ist ab sofort möglich! Es gibt die Möglichkeit einer Förderung bei Hauptwohnsitzmeldung, wonach sich der Kaufpreis deutlich reduzieren würde. Auch die Möglichkeit auf Erwerb als "Vorsorgewohnung" durch Anleger ist vorhanden, wodurch sich der Kaufpreis ebenfalls entsprechend reduzieren würde.

Die Wohnhausanlage liegt in ausgezeichneter Zentrumslage, dem Bauherrn war es ein Bedürfnis nur hochwertigste Materialien für die Erbauung dieser traumhaften Liegenschaft zu verwenden, dafür sorgt unter anderem die Architektur und die Bauqualität, wo besonderes Augenmerk auf Lebensqualität gepaart mit außergewöhnlicher Bauausführung gelegt wurde.

Beheizt werden die Wohnungen sehr kostengünstig anhand einer Fußbodenheizung mit jeweils einer Luftwärmepumpe, eine Vollwärmeschutzfassade und Wärmeschutzverglasung sowie Parkplätze und der Einbau eines Aufzuges und hochwertige Ausführungen in den Sanitärbereichen in der Wohnung verstehen sich wie vieles mehr bei dieser hochwertigen Ausführung von selbst.

Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist, ein kostengünstiges, modernstes Heizsystem bei hervorragender, energieeffizienter und optisch ansprechender Bauweise mit Vorbereitung teilweiser, elektrischer Beschattungen, Vorbereitung einer Photovoltaik-, Alarm- und Klimaanlage sowie Vorbereitung von E-Ladestationen.

Jede Wohnung verfügt über eine Außenfläche, egal ob ein Balkon oder eine Terrasse oder Eigengärten. Die Fenster und Balkontüren sind außen mit ALU-Schalen überzogen, beim Glas versteht sich eine hochwertige, modernste Isolierverglasung samt teilweisem Sonnenschutz als Selbstverständlichkeit.



### Maklerservice & Bewertung

Die Wohnungen werden in deutlich über dem Standard liegender, schlüsselfertiger Ausführung unter der Verwendung von Qualitätsprodukten von renommierten Firmen angeboten. Je nach Wohnungstyp sind in den Sanitärbereichen Badewannen oder große begehbare Duschen vorgesehen.

Unabhängig von der Wohnungsgröße umfasst der Erwerb einer Wohnung ein Kellerabteil sowie die Benützungserlaubnis vom Müll- und Kinderwagen- bzw. Fahrradraum. Ein Parkplatz ist für jede Wohnung vorgesehen und kann auf Wunsch zusätzlich erworben werden. Weitere Parkmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung sowie durch einige Besucherparkplätze ausreichend vorhanden.

Alles in allem gelangen hier viele außergewöhnliche Eigentumswohnungen zum Verkauf, somit sollten Sie nicht lange zögern, sich Ihre Traumwohnung zu sichern.

Nützen Sie diese Gelegenheit und erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum mitten in Würnitz, in unmittelbarer Nähe der Stadt Korneuburg mit bester Infrastruktur und fordern Sie noch heute ein unverbindliches Exposé an!

Ich freue mich auf ein unverbindliches Beratungsgespräch, um Sie über sämtliche Vorzüge dieses Projektes zu informieren!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung: Sonstige, Ferienwohnung, Anlageimmobilie, Vorsorgewohnung, Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2021-2024
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Freiplatz (optional)

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 17 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	30.06.2023
Gültig bis	29.06.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	22,10
HWB Klasse	 A
fGEE Wert	0,66
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1

### MERKMALE



Sonderausstattung

Fahrstuhl / Lift



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	575.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	575.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	1,5%
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger und sehr guter Zentrumslage von Würnitz wenige Kilometer von der Stadt Korneuburg/Leobendorf entfernt.

Würnitz liegt in der Gemeinde Harmannsdorf und ist ein sehr gefragter und beliebter Wohnsitz, liegt eingebettet zwischen Donau und Weinbergen bzw. Wäldern und Feldern des Weinviertels. Würnitz bietet neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer. Die Natur in Ihren schönsten Ausprägungen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

In der Stadt Korneuburg bleiben keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes unerfüllt, Ärzte, Banken, Frisöre, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle, Kindergärten sind nur einige Beispiele und sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Stadt bieten weiters sämtliche Schulen und Weiterbildungseinrichtungen, profitiert von der direkten Bahnanbindung. Beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind genauso selbstverständlich.

Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsverbindungen nach Krems, St. Pölten, Tulln und Wien.



GALERIE









"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at



**Raiffeisen  
Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall



**Raiffeisen  
Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

