



#0001008750

## SOFORT EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN - MASSIVE UND HOCHWERTIGE BAUWEISE MIT HOHER LEBENSQUALITÄT AM LAND

2042 Guntersdorf



Purchase price: 239.000,00 €

Living Area: 93,16 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Auf einem ca. 2.734m<sup>2</sup> großen Grundstück wurden insgesamt 15 Niedrigenergie-Häuser in Ziegelmassivbauweise auf sehr hohem Qualitätsstandard in schlüsselfertiger Ausführung errichtet. Die Häuser warten somit bereits auf neue, nette Eigentümer, welche sich über die hohe Qualität der Ausführung überzeugen möchten.

Die Nähe zur Bezirkshauptstadt Hollabrunn mit hervorragender Infrastruktur, sowie die Lage zwischen Feldern und Wäldern der Region bietet sehr hohe Lebensqualität.

Nur wenige Minuten von Hollabrunn entfernt, wurden in sehr guter Lage mit direktem Blick ins Grüne, dennoch aufgrund der südwestseitigen Ausrichtung sehr sonnig gelegen, 15 Niedrigenergie-Häuser errichtet.

Die Wohlfühlhäuser überzeugen mit TOP-AUSSTATTUNG, gut durchdachter Raumaufteilung und qualitativ hochwertiger Ziegelmassiv-Bauweise mit Vollwärmeschutzfassade nach heutigem Qualitätsstandard. Es gibt zwei unterschiedliche Haustypen, wobei die Wohnnutzfläche der aktuell verfügbaren Einheit ca. 93,16m<sup>2</sup> beträgt, zusätzlichen Stauraum bietet der Dachboden mit ca. 51,59m<sup>2</sup> sowie ein Kellerraum mit ca. 10,54m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über einen Eigengarten mit ca. 41,97m<sup>2</sup> und einen Parkplatz.

Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Projekt spricht ist einerseits die sehr gute Lage mit besten Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Stockerau & St. Pölten sowie die hochwertige Ausführung. Eine weitere Besonderheit ist die sehr hochwertige, schlüsselfertige Ausführung mit zwei Bädern (Badewanne & Dusche) und zwei WC's, Echtholzböden sowie hochwertigen Fliesenböden in den Sanitärbereichen.

Auf einen Blick:

- 15 Niedrigenergiehäuser mit südwestseitigem Eigengarten & Terrassen
- Ziegelmassivbauweise
- 60 bis 70m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bzw. 90 bis 100m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- kostengünstige Fußbodenheizung (Gaszentralheizung)
- Stellplätze für 1 PKW plus Besucherparkplätze
- zentrale Grünruhelage
- schlüsselfertige Ausführung mit hochwertigen Massivholzböden, Badewanne & Dusche sowie hochwertigen Fliesen

Jedes Haus erfüllt sämtliche Wohnwünsche durch eine ideal durchdachte Raumaufteilung.



### Maklerservice & Bewertung

Im Erdgeschoss befinden sich neben einem zentralen Vorraum mit Garderobenbereich die großzügig angelegte, helle Wohnesküche mit viel Platz, direkten Terrassen- bzw. Gartenausgang samt angrenzender Speis, ein vom Badezimmer mit Dusche samt Gäste-WC und der Technikraum.

Die Schlafräume befinden sich im Obergeschoss, welches mit dem Erdgeschoss durch eine massive und moderne Treppe, selbstverständlich ebenfalls mit hochwertigem Echtholz verbunden ist. Auf der oberen Ebene finden sich insgesamt 3 annähernd gleich große Schlafzimmer sowie das moderne Badezimmer mit Badewanne und WC. Alle Zimmer sind über den hellen, zentralen Galeriebereich separat zu begehen.

Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Wohlfühlhaus spricht, ist der separate Gartenbereich welcher vom Wohnsalon aus begehbar ist. Gespart wurde hier an nichts, selbst der Garten wurde begrünt und eingefriedet.

Beheizt wird sehr kostengünstig anhand einer Fußbodenheizung mit Gaszentralheizung. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist die überdurchschnittliche Ausstattung.

Die Häuser werden in schlüsselfertiger Ausführung übergeben, ein weiteres besonders Spezifikum dieser Wohlfühlhäuser.

Verwirklichen Sie sich Ihren Wohntraum unweit der Bezirkshauptstadt Hollabrunn, in bester Grünruhelage und fordern Sie 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.



## FITTINGS AND PROPERTIES



### PROPERTIES

Category	Detached House, Terraced House, House: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2018/2019
Construction status	Finished
Heating	Self-Contained Central Heating: Gas, Ofen: Alternativ
Car Spaces	Open

### AREAS

Living Area	ca. 93 sqm
Cellar Area	ca. 11 sqm
Garden Area	ca. 42 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	23.08.2016
Valid until	22.08.2026
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	44,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,81
fGEE Class	 A

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	3
Terraces	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	239.000,00 €
----------------	--------------

### RUNNING COSTS

Running costs	168,04 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	59,00 € incl. VAT
--------------	-------------------

Running costs parking space	9,60 € incl. 20% VAT
-----------------------------	----------------------

### TOTAL

Total Running Costs	236,64 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	239.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	1,2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

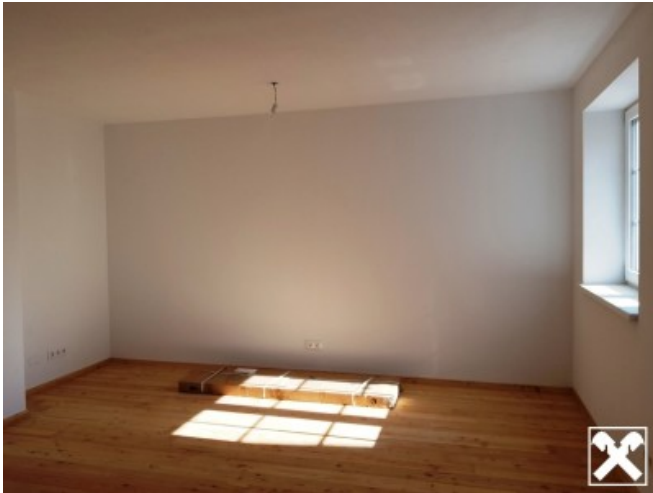
Guntersdorf, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Hollabrunn und Stockerau sowie dem nahe gelegenen, direkten Autobahnanschluss bzw. der Weinviertler Schnellstraße, sehr beliebter Wohnort. Guntersdorf liegt eingebettet zwischen Feldern und Wäldern der Region, ist öffentlich mit der Bahn erreichbar und bietet sehr viel an infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Kindergärten, Volksschule, Bäckerei, Fleischerei, Nahversorger und vieles mehr.

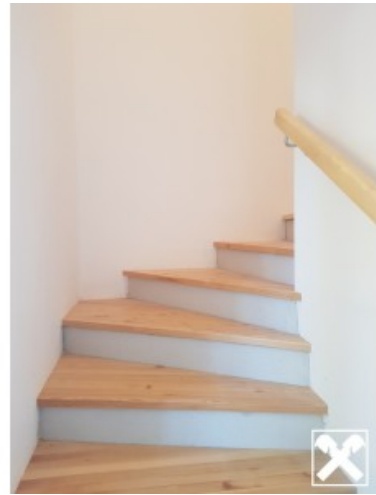
Die Region lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

Durch den direkten Bahnanschluss im Ort sind beste Verkehrsanbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Wien, Krems, Hollabrunn, Tulln, Sankt Pölten und Stockerau selbstverständlich. Weiters bestehen durch den direkten Autobahnanschluss bzw. Anschluss an die Weinviertler Schnellstraße beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Hollabrunn, Tulln und St. Pölten.



GALLERY









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

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**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

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung



[More information](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

