



#0001008647

## KOMFORTABLE REIHENHAUSANLAGE - ERSTBEZUG

2115 Ernstbrunn



Kaufpreis: 426.500,00 €

Wohnfläche: 116,45 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Werner Riedl  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
werner.riedl@riv.at  
+43 664 60 517 517 24





## BESCHREIBUNG

### HOCHWERTIGER ERSTBEZUG AM FUSSE DER LEISER BERGE

Dieses hochwertige Ziegelmassiv-Reihenhaus befindet sich in einer kleinen Wohnanlage in der Bründlallee in Ernstbrunn. Das Haus ist schlüsselfertig bereit zum sofortigem Einzug und verfügt über eine moderne und qualitativ hochwertige Ausstattung.

Zur Verfügung stehen Ihnen ein eigener Garten, eine überdachte Terrasse, ein Balkon und ein privater Parkplatz, nur um einige Ausstattungsmerkmale zu nennen.

Auf einer Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> erwartet Sie folgende Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss:

- ) ein Vorraum
- ) ein extra WC mit Handwaschbecken
- ) eine großzügiger Wohn-Essbereich mit
- ) offener Küche (unmöbliert)
- ) ein Abstell-/Technikraum
- ) das Stiegenhaus
- ) überdachte Terrasse
- ) Lagerraum bei der Terrasse

#### Obergeschoss:

- ) insgesamt 3 Zimmer
- ) ein großes Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC
- ) ein Abstellraum
- ) ein Vorraum
- ) Zugang zum gartenseitigen Balkon

#### Zusätzlich für Sie:

- ) ein KFZ-Abstellplatz bereits inkludiert
- ) eigener Garten
- ) ein von außen begehbarer Abstellraum
- ) Fußbodenheizung mit Luft-Wärmepumpe
- ) 3-fach verglaste Kunststofffenster
- ) elektrische Außenjalousien
- ) überdachter Eingangsbereich



**Maklerservice & Bewertung**

Das Eckreihenhaus C mit einer Nutzfläche von ca. 114,15 m<sup>2</sup> und einem KFZ-Abstellplatz steht ebenfalls zum Verkauf zur Verfügung. Die Aufteilung ist spiegelverkehrt zu Haus B.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir auf Grund einer EU-Richtlinie erst dann Unterlagen zusenden können, wenn Sie uns eine E-Mail-anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Namen, Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer) übermitteln.

Sie erhalten dazu nach Ihrer Anfrage ein E-Mail mit einem Link, in dem Sie diese Punkte ergänzen/bestätigen, und im Anschluss das Exposé öffnen können.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Reihenhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	Neubau
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	18.11.2020
Gültig bis	17.11.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	32,80
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,65
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1

### MERKMALE





**Maklerservice & Bewertung**

Zustand

Erstbezug

Alterskategorie

Neubau

Bauart

Ziegel-Massivbauweise

Möbliert

Unmöbliert



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

Kaufpreis	426.500,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	426.500,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

### Lage/Infrastruktur

- + ) zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten
- + ) ausgezeichnete Infrastruktur
- + ) Ärzte, Schulen und Kindergarten

### Öffentliche Verkehrsmittel

- + ) Busverbindungen

### Individualverkehr

- + ) Anbindung über B6 und A22 Richtung Wien
- + ) Anbindung über B40 Richtung Hollabrunn oder Mistelbach
- + ) Anbindung über B6 nach Korneuburg

### Erholung und Natur

- + ) Leiser Berge
- + ) Wildpark Ernstbrunn
- + ) Wolf Science Center
- + ) Wald und Wiesen laden zum Spazieren gehen ein

## INFRASTRUKTUR

### Einkauf

- < 500m: Apotheke Zum Heiligen Leopold Mag.Pharm.Johannes Senger
- < 500m: Bio Kreativbäckerei Markus Kürrer
- < 500m: Apotheke Ernstbrunn Mag. Pharma. Scarlet
- < 1km: Raiffeisen Lagerhaus Korneuburg Und Umgebung Elektrotechnik

### Gaststätten

- < 500m: Schwarzer Adler
- < 1km: Pizzeria Speranza

### Tourismus

- < 1km: Rathaus

### Sonstiges

- < 1km: Raiffeisen BANK



Raiffeisen-Lagerhaus Korneuburg U. Umg. eGen

Bildung

< 1km: Volksschule

< 1km: Öko-Mittelschule Ernstbrunn

< 1km: NÖ Landeskindergarten Ernstbrunn



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan Erdgeschoss](#)

[Plan Obergeschoss](#)

[Infoblatt](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

