



#0001008647

## KOMFORTABLE REIHENHAUSANLAGE - ERSTBEZUG

2115 Ernstbrunn



Purchase price: 426.500,00 €

Living Area: 116,45 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



Werner Riedl

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

werner.riedl@riv.at

+43 664 60 517 517 24





## DESCRIPTION

### 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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Terraced House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium in Founding
Year of construction	Neubau
Heating	Underfloor Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	Open

### AREAS

Living Area	ca. 116 sqm
Balcony Area	ca. 12 sqm
Terrace Area	ca. 9 sqm
Garden Area	ca. 70 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	18.11.2020
Valid until	17.11.2030
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	32,80
HWB Class	 B
fGEE Value	0,65
fGEE Class	 A+

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	3
Terraces	1
Balconies	1

### FEATURES

Condition	First Use	Age	New Building
-----------	-----------	-----	--------------



Construction

Massive Construction

Furnished

Unfurnished





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	426.500,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	426.500,00 €
-----------------	--------------

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

### SIDECOSTS

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

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



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### 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

## INFRASTRUCTURE

### Shopping

- < 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

### Gastronomy

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

### Tourism

- < 1km: Rathaus

### Other

- < 1km: Raiffeisen BANK



Raiffeisen-Lagerhaus Korneuburg U. Umg. eGen

Education

< 1km: Volksschule

< 1km: Öko-Mittelschule Ernstbrunn

< 1km: NÖ Landeskindergarten Ernstbrunn



GALLERY





**LINKS AND DOWNLOADS**

[More information](#)

[TOP D EG](#)

[TOP D Obergeschoss](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

