



#0001008875

## TRAUMHAUS IN TRESDORF - EXKLUSIVES WOHNEN - HOCHWERTIGE BAUAUSFÜHRUNG UND VIEL LUXUS

2111 Tresdorf



Purchase price: 695.000,00 €  
Living Area: 112,78 m<sup>2</sup>  
Rooms: 5

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

Lebensqualität bedeutet Wohnen am Land mit ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung, das alles in Bestlage von Tresdorf, Gemeinde Leobendorf im unmittelbaren Nahbereich von Korneuburg umgeben von Weinbergen und Feldern der Region.

In diesem Projekt steckt nicht nur viel Herz, sondern auch viel Raiffeisen drinnen und das bürgt für Qualität. Renommierete Baufirmen errichteten 9 attraktive Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften in bester und hochwertiger Bauqualität auf sehr hohem Qualitätsstandard. Nun haben Sie die Möglichkeit, dieses traumhafte Wohnjuwel im Erstbezug zu erwerben.

Die Projektliegenschaft liegt in ruhiger Wohnlage, 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 Wohnhäuser sehr kostengünstig anhand einer Luftwärmepumpe über eine Fußbodenheizung, eine Vollwärmeschutzfassade und Wärmeschutzverglasung sowie überdachte Parkplätze direkt bei den Wohnhäusern verstehen sich bei dieser hochwertigen Ausführung von selbst. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist die exklusive Wohnlage mit schönem Ausblick sowie die moderne Architektur inmitten der Natur.

Die Wohnhäuser werden in hochwertiger, deutlich über dem Standard liegender, belagsfertiger Ausführung von dem aktuellen Eigentümer mit viel Liebe, Zeit und Geschmack ausgestattet. Eine schlüsselfertige Variante ist gerne auf Wunsch plan- und umsetzbar. Ein entsprechendes Musterhaus zur Besichtigung wurde entsprechend liebevoll und hochwertig ausgestattet.

Ein tolles Gesamtpaket mit unzähligen liebevollen Ausstattungsdetails, somit sollten Sie nicht lange zögern, sich Ihre Traumliegenschaft zu sichern.

Ganz besonders sind die hochwertigen Ausstattungsmerkmale wie Massivbauweise für ein angenehmes Raumklima, eine kostengünstige Fußbodenheizung durch die Luftwärmepumpe oder die zahlreichen Fenster für ein außergewöhnliches Wohngefühl und eine tolle Belichtung dieses neuen Wohlfühlhauses im Erstbezug hervorzuheben.

Alles in allem eine wirklich herausragende und sehr hochwertige Liegenschaft, an welcher der zukünftige Eigentümer, neben einem schönen Blick ins Grüne sehr viel Freude haben und viele schöne Stunden verbringen wird. Familiensinn wird bei dieser Liegenschaft groß geschrieben!



**Maklerservice & Bewertung**

Ich freue mich auf Ihre E-Mail-Anfrage, um ein umfangreiches und unverbindliches Exposé dieser Wohlfühlliegenschaft übermitteln zu dürfen!

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, House: Other, Semi- Detached House, Villa, Terraced House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2024
Construction status	Finished
Heating	Underfloor Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	2 x Carport

### AREAS

Living Area	ca. 113 sqm
Base Area	ca. 147 sqm
Terrace Area	ca. 19 sqm
Garden Area	ca. 41 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	07.11.2022
Valid until	06.11.2032
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	37,60
HWB Class	 B
fGEE Value	0,68
fGEE Class	 A+

### SEGMENTATION

Total Rooms	5
Floors	2
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	3
Terraces	1

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	695.000,00 €
----------------	--------------

**TOTAL**

Total buy price	695.000,00 €
-----------------	--------------

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

**SIDECOSTS**

Costs for contract	1.5%
--------------------	------

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

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



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Tresdorf liegt im Weinviertel, in unmittelbarer Nähe zu Korneuburg, Spillern, Stockerau, der Burg Kreuzenstein und bietet neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

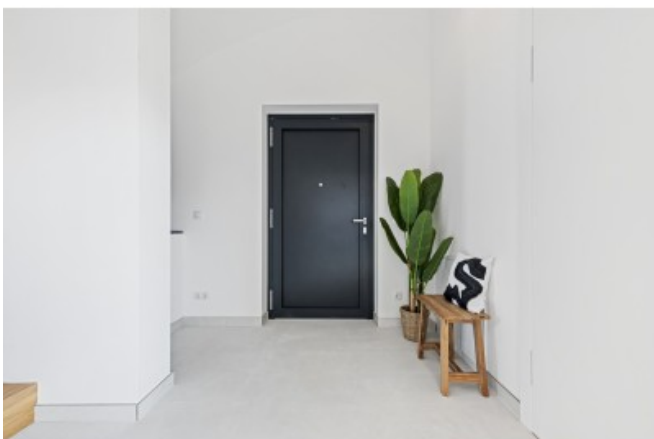
In der Gemeinde sind ausgezeichnete infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Apotheke, Arzt, Bank, Frisör, Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volks- und Musikschule in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Gemeinde profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Schnellbahn Richtung Hollabrunn, Stockerau und Wien, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben.

Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Hollabrunn, Krems, Stockerau, St. Pölten und Wien.



GALLERY













"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

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**



**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

