



#0001009224

NEUWERTIGES, FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS MITTEN IM GRÜNEN MIT HOHER LEBENSQUALITÄT UND WOHNKOMFORT AUF BAURECHTSGRUND

2112 Würnitz



Kaufpreis: 450.000,00 €

Wohnfläche: 112,00 m²

Zimmer: 4



IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Diese Liegenschaft wird Sie begeistern!

Tolle Wohlfühloase in Form dieses modernen Einfamilienhauses in Massivbauweise mit vielen liebevollen Details in traumhafter Grünruhelage mit gut dimensioniertem Garten beschreiben diese Liegenschaft am Allerbesten! Dieser im Jahre 2021 erbaute und mit sehr vielen hochwertigen Ausstattungskriterien versehene Wohnraum wird Sie garantiert begeistern!

Erfüllt werden sämtliche Wohnwünsche im Herzen von Wörnitz, in ruhiger Wohnlage vor allem durch einen stilvollen Eingangsbereich, herrliche Terrassenbereiche, kleinen Garten, offenen Wohn- und Essbereich mit direktem Ausgang auf die Terrasse und vielem mehr.

ACHTUNG: Es handelt sich um ein Baurechtsgrundstück!

Über einen geschmackvollen Eingangsbereich erreichen Sie das zentrale Vorzimmer inklusive großzügigem Garderobenbereich mit direktem Zugang in den imposanten Wohn- und Essbereich inklusive einer voll ausgestatteten, neuwertigen, modernen Küche mit sämtlichen hochwertigen Markengeräten mit direktem Ausgang auf die große Terrasse und in den Eigengarten. Weiters befindet sich auf dieser Wohnebene neben einem Gäste-WC noch ein Technikraum.

Vom Vorraum aus gelangen Sie über geschmackvolle Stiegenanlagen in die Schlafenebene. Luxuriös und hochwertig zeigt sich auch das Obergeschoss, hier werden weitere Wohnwünsche durch ein Schlafzimmer mit kleinem Schrankraum sowie zwei weitere Zimmer und ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschine sowie Waschtisch erfüllt.

Ganz besonders sind die hochwertigen Ausstattungsmerkmale wie Massivbauweise für ein angenehmes Raumklima, eine kostengünstige Fußbodenheizung oder die zahlreichen Fenster



für ein außergewöhnliches Wohngefühl und eine tolle Belichtung, dieses neuwertigen Wohlfühlhauses, welches im Jahre 2021 erbaut wurde, hervorzuheben.

Schon am Beginn der Bauphase war es den Eigentümern ein Bedürfnis, nur hochwertigste Materialien zu verwenden, was sich bis heute in der Inneneinrichtung und Ausstattung dieses absoluten Wohlfühlhauses wieder spiegelt.

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

Wahlweise kann der offene Kredit zur einem attraktiven Fixzins übernommen werden, entsprechend würde sich der Barkaufpreis erheblich reduzieren.

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	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Baurecht
Baujahr	2021
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	03.03.2022
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Freiplatz

ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	01.02.2021
Gültig bis	31.01.2031
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	35,40
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,59
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
--------------------	---



Maklerservice & Bewertung

Etagen	2	FLÄCHEN	
Bäder	1	Wohnfläche	ca. 112 m ²
Toiletten	2	Gartenfläche	ca. 383 m ²
Schlafzimmer	3		
Terrassen	1		





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	450.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	450.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

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.

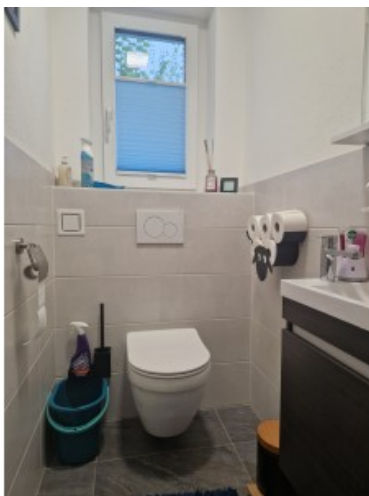
Würnitz liegt in der Gemeinde Harmannsdorf und ist ein sehr gefragter und beliebter Wohnsitz, liegt eingebettet zwischen Donau und Weinbergen bzw. Wäldern und Feldern des Weinviertels. Würnitz bietet neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben in der Umgebung auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und 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.

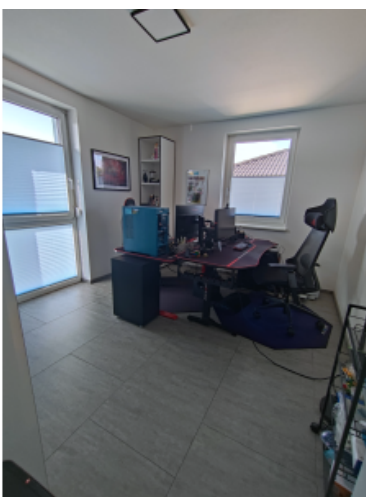
In der Stadt Korneuburg bleiben keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes unerfüllt, Ärzte, Banken, Frisöre, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle, Kindergärten sind nur einige Beispiele und sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Stadt bieten 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 Verkehrsanbindungen 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

**GRATIS
IMMOBILIEN
WERT-
SCHÄTZUNG**

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

