



Bearbeiter:
Karl-Heinz Grüneis
Tel. +436643300688/
Angebot geschickt: Frau Larissa Hermann
Tel.: 0660-123 0151
Larissa.hermann@immoeins.at

Schön, dass sie Interesse an einer Immobilie von immoeins haben

Sehr geehrte Kundin
Sehr geehrter Kunde

Wir bedanken uns für Ihre Anfrage und bieten Ihnen folgende Liegenschaft unverbindlich und exklusiv zum Kauf an:

(Objekt-Nr.: 255/00506) A-3452 Atzenbrugg/Trasdorf Dürnrohrerstrasse 44

Wir freuen uns auf Ihr Feedback und bitten sie bei weiterer Interesse mit uns Kontakt auf zu nehmen.

Gerne können sie uns einen Termin zur Besichtigung vorschlagen, wir bitte sie in diesem Fall uns Termine per E-Mail zu schicken oder uns telefonisch zu kontaktieren.

Unser Unternehmen zeichnet sich durch „mehr Service“ aus, deshalb nehmen wir uns, sofern ein Termin an einem Wochentag nicht möglich ist, auch am Wochenende für sie Zeit.

Professionisten für Umbauarbeiten, Renovierung oder Umzug stellen wir ihnen gerne zur Verfügung, näheres dazu auf unserer Homepage www.immoeins.at

Rechtlich möchten wir darauf hinweisen dass ihre Daten vertraulich behandelt werden, ein Provisionsanspruch erst nach einer Kaufentscheidung entsteht, eine Besichtigung somit unverbindlich und kostenlos ist. Wir bitten auch sie dieses Immobilienangebot ausschließlich für ihre Zwecke zu verwenden, eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Sollte dieses Objekt nicht ihrem Suchwunsch entsprechen, nehmen wir sie gerne in unserer Sucher Datenbank auf, dazu bitten wir sie uns dies mit zu teilen, ansonsten werden ihre Daten nicht gespeichert.

Wir wünschen noch viel Spaß beim Durchschauen dieses Immobilienangebotes und verbleiben mit freundlichen und lieben Grüßen !



255/00506

++++Z`HAUS - SCHLÜSSELFERTIG - ZIEGEL MASSIV - PREISKNALLER++++

Dürnröhlerstrasse 44

A-3452 Atzenbrugg/Trasdorf



PFH Gartenansicht2



Bilder







Das Objekt

Wenn ihr Wohntraum noch heuer 2023 in Erfüllung gehen soll, sie noch kein passendes Grundstück gefunden haben, dann sind sie bei „z`Haus“ an der richtigen Adresse.

Dieses im kommenden Text beschriebene Ziegel massiv Haus, können sie auf 11 verschiedene Grundstücke, am Standort Trasdorf beim Badese, realisieren. Die Grundstücke unterscheiden sich in der Größe, teilweise der Lage und somit im Preis.

Ganz wesentlich, beim Grundstück handelt es sich um alleiniges Eigentum, KEIN Wohnungseigentum wie bei fast allen Projekten üblich !

Der Preis bezieht sich auf ein 100m² Haus auf 2 Etagen mit einem schönen Walmdach, hier gibt es zusätzlichen Stauraum im Dachbereich.

Sie haben bei der Planung komplett freie Wahl, ihr Haus kann im Innen- und Außenbereich verändert werden. Das bereits inkludierte schlüsselfertige Paket müssen sie nicht nehmen, sie könnten ihr Haus auch selber fertig stellen und somit Geld sparen.

Das Erdgeschoß dient ausschließlich für Wohnzwecke, neben Küche, Toilette und Technikraum findet man noch unter der Stiege Abstellmöglichkeiten.

Im Obergeschoß befinden sich 3 Schlafräume und ein Badezimmer, natürlich wäre es für die Größe der Zimmer angenehmer wenn sie nur 2 Schlafräume benötigen würden.

Im Kaufpreis enthalten bzw. technische und bauliche Ausführungsmerkmale:
Luft-Wasser Wärmepumpe mit Fußbodenheizung - Walmdach mit Stauraum - komplette Elektrik inklusive Lichtschalter und Steckdosen - betonierte Stiege – Eingangssicherheitstüre - 3-fach verglaste Kunststofffenster weiß - manuell bedienbare Außenrollläden - Schiebehebetüre zur Terrasse – alle Böden und Fliesen sowie die komplette Badezimmer Keramik – Innentüren Standard weiß



Sonderwünsche aller Art sind möglich, schließlich soll es ja IHR Traumhaus werden.

Sollten sie vom Projekt „z`Haus“ sowie von der Lage angetan sein, wollen aber kein Ziegel massiv Haus, so bieten wir ihnen gerne auch das ELK Living Haus an. Wollen sie ihren Wohntraum mit Eigenleistung oder einem anderen Baupartner realisieren, so haben sie auch die Möglichkeit nur das Grundstück zu erwerben.

Nr. / Grundgröße	ELK Living 135 belagsfertig	Ziegel 100m ² schlüsselfertig	Ziegel 130m ² schlüsselfertig	Bungalow 104m ² schlüsselfertig
1 613m ²	EUR 535.000,--	EUR 506.000,--	EUR 571.000,--	EUR 521.000,--
2 620m ²	EUR 550.000,--	EUR 521.000,--	EUR 586.000,--	EUR 536.000,--
3 516m ²	EUR 516.000,--	EUR 487.000,--	EUR 552.000,--	EUR 502.000,--
4 579m ²	EUR 535.900,--	EUR 506.900,--	EUR 571.900,--	EUR 521.900,--
5 704m ²	EUR 602.900,--	EUR 573.900,--	EUR 638.900,--	EUR 588.900,--
6 763m ²	EUR 628.900,--	EUR 599.900,--	EUR 664.900,--	EUR 614.900,--
7 602m ²	EUR 575.900,--	EUR 546.900,--	EUR 611.900,--	EUR 561.900,--
8 602m ²	EUR 575.900,--	EUR 546.900,--	EUR 611.900,--	EUR 561.900,--
9 602m ²	EUR 575.900,--	EUR 546.900,--	EUR 611.900,--	EUR 561.900,--
43 622m ²	EUR 551.000,--	EUR 522.000,--	EUR 587.000,--	EUR 537.000,--
44 636m ²	EUR 528.900,--	EUR 499.900,--	EUR 564.900,--	EUR 514.900,--

Unter der Voraussetzung dass sie als Personen förderungswürdig sind, lt. Vorgaben Land NÖ, so haben sie die Möglichkeit eine Wohnbauförderung zu beantragen.

zB.: Familie mit 2 Kinder – ca. EUR 55.000,-- mit 1% Fixzinssatz auf 27,5 Jahre halbjährlicher Rückzahlung – ohne Kinder bekommen sie dennoch EUR 30.000,-- für die Energieklasse

Im Idealfall vereinbaren sie einen Termin bei Herrn Karl-Heinz Grüneis unter 0664-33 00 688 oder khg@immoeins.at um IHR „z`Haus“ Projekt nach ihren Wünschen, Möglichkeiten und Bedürfnissen zu besprechen und zu planen, natürlich kostenlos und unverbindlich.



Die Details

<i>Wohnfläche:</i>	ca. 100 m ²
<i>Grundfläche:</i>	ca. 636 m ²
<i>Geschosse:</i>	2
<i>Balkon:</i>	1
<i>Terrasse:</i>	1
<i>Heizung:</i>	Fußbodenheizung
<i>Baujahr:</i>	2023
<i>Renovierung:</i>	xxx

<i>Zimmer:</i>	4
<i>Badezimmer:</i>	1
<i>Toilette:</i>	2
<i>Garage:</i>	optional möglich
<i>KFZ Abstellfläche:</i>	2
<i>Keller:</i>	nein
<i>Mobiliar:</i>	Nicht möbliert
<i>Anschlüsse:</i>	Kanal, Strom, Telefon, Wasser

Beziehbar ab: 6 Monate ab Baubewilligung

Veranschlagter Kaufpreis:

€ 499.900,00

Schlüsselfertig nach Bemusterung

Einmalige Kaufnebenkosten:

- 3,5% Grunderwerbssteuer vom tatsächlichen Kaufpreis laut Kaufvertrag
- 1,1% Grundbucheintragung vom tatsächlichen Kaufpreis laut Kaufvertrag
- 3,6% Vermittlungskosten inkl. Ust. vom tatsächlichen Kaufpreis
- 1,44% Notarielle Kosten und Gebühren inkl. Ust. zzgl. Barauslagen

Energieausweis:

vorhanden

Heizwärmebedarf: 36,70 kWh/m²a

B

Gesamtenergieeffizienz-Faktor:

A

Betriebskosten: € 100,00

Aufschließung: ca. 15.000,-

Anschlußkosten: ca. 8.000,--

0,80



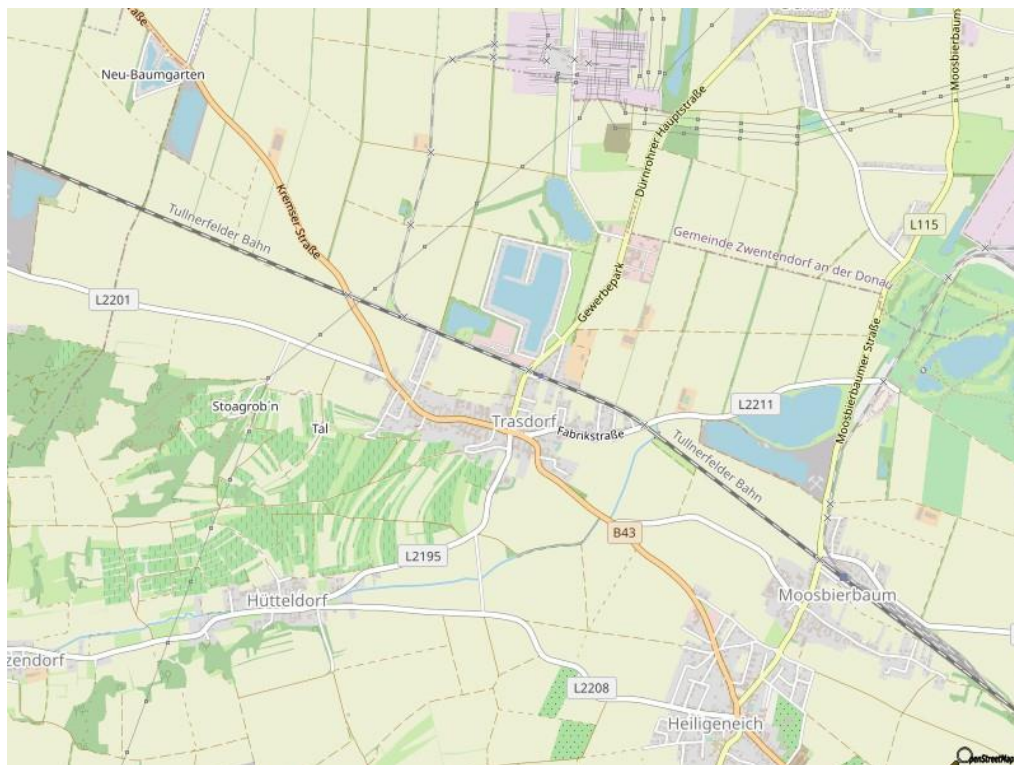
Gesundheit: Apotheke, Hausarzt und Zahnarzt 2 km

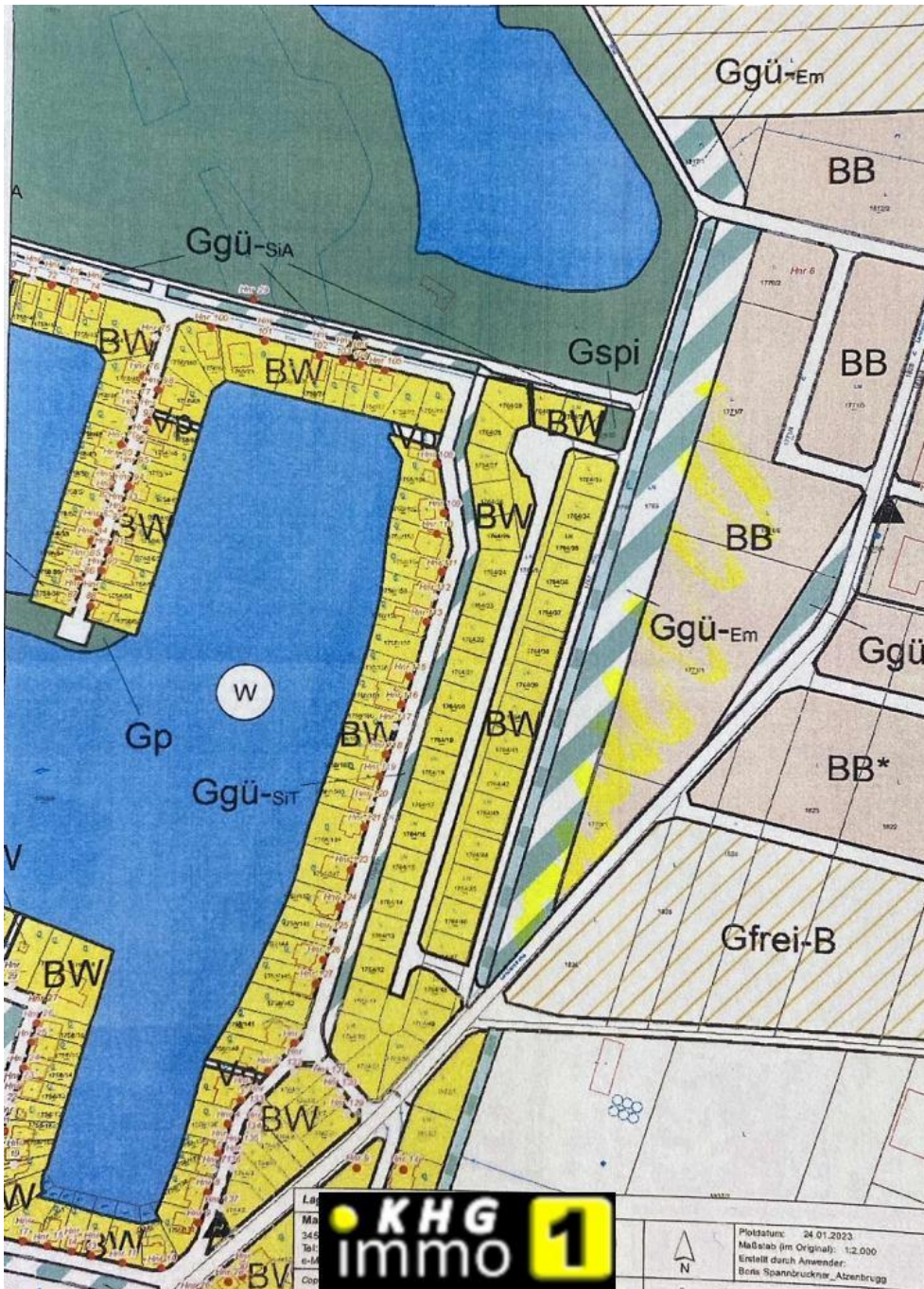
Nahversorger: Einkaufszentrum 2 km, Restaurant 200 m, Supermarkt 2 km

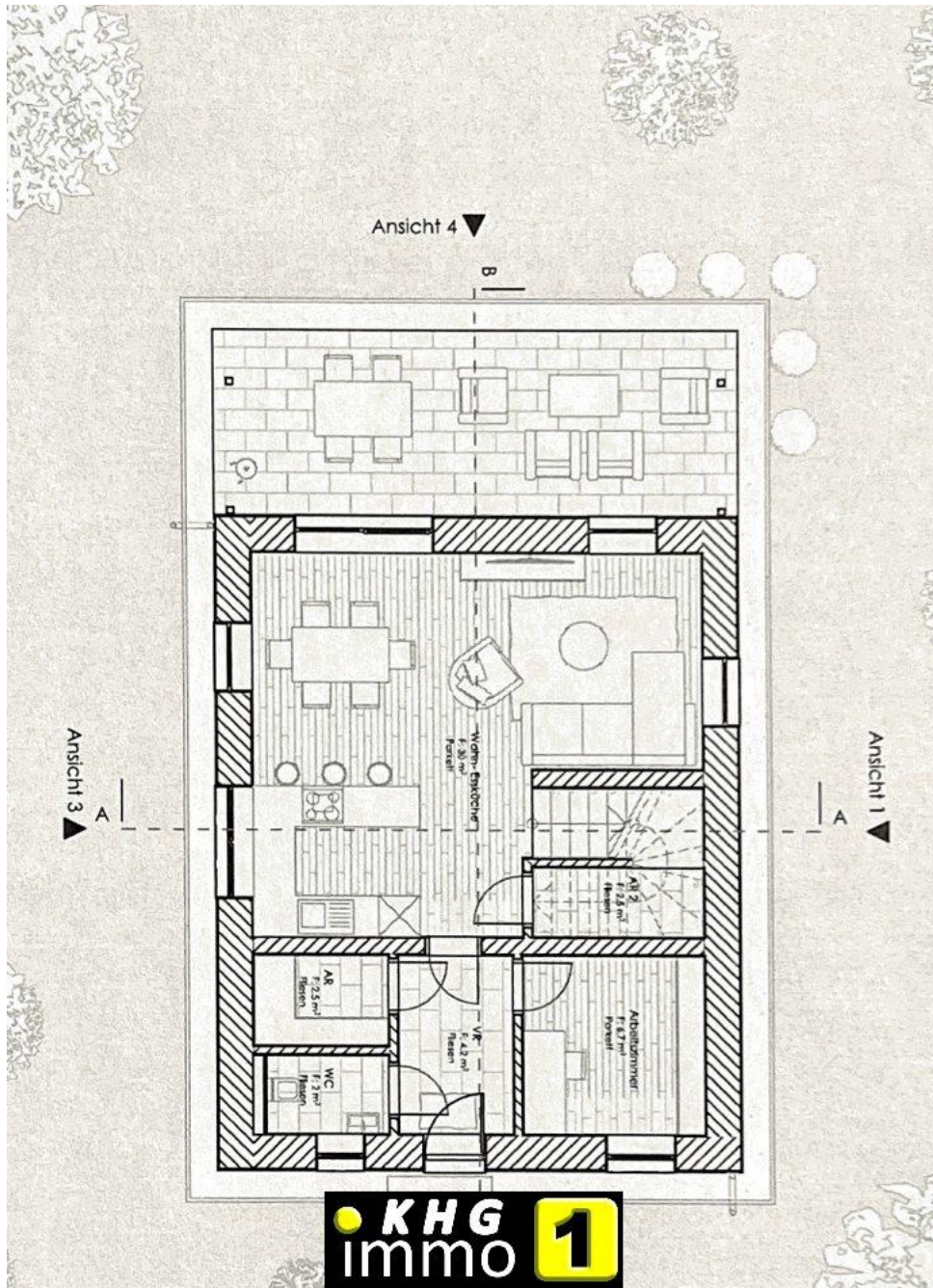
Ausbildung: Kinderbetreuung, Kindergarten, Volksschule, Mittelschule 2 km (Nachbarort), Gymnasium 10 km, Universität 10 km

Sonstiges: Golfplatz 2 km, Tankstelle 1,5 km, Bahnhof 150 m, Tullnerfelder Bahnhof rund 10 Fahrminuten

Lagebewertung: Bahnhofsnähe, großer Balkon/Terrasse, Grünlage, öffentl. Verkehrsmittel, repräsentativ, Siedlungslage, Zentrum-Nähe

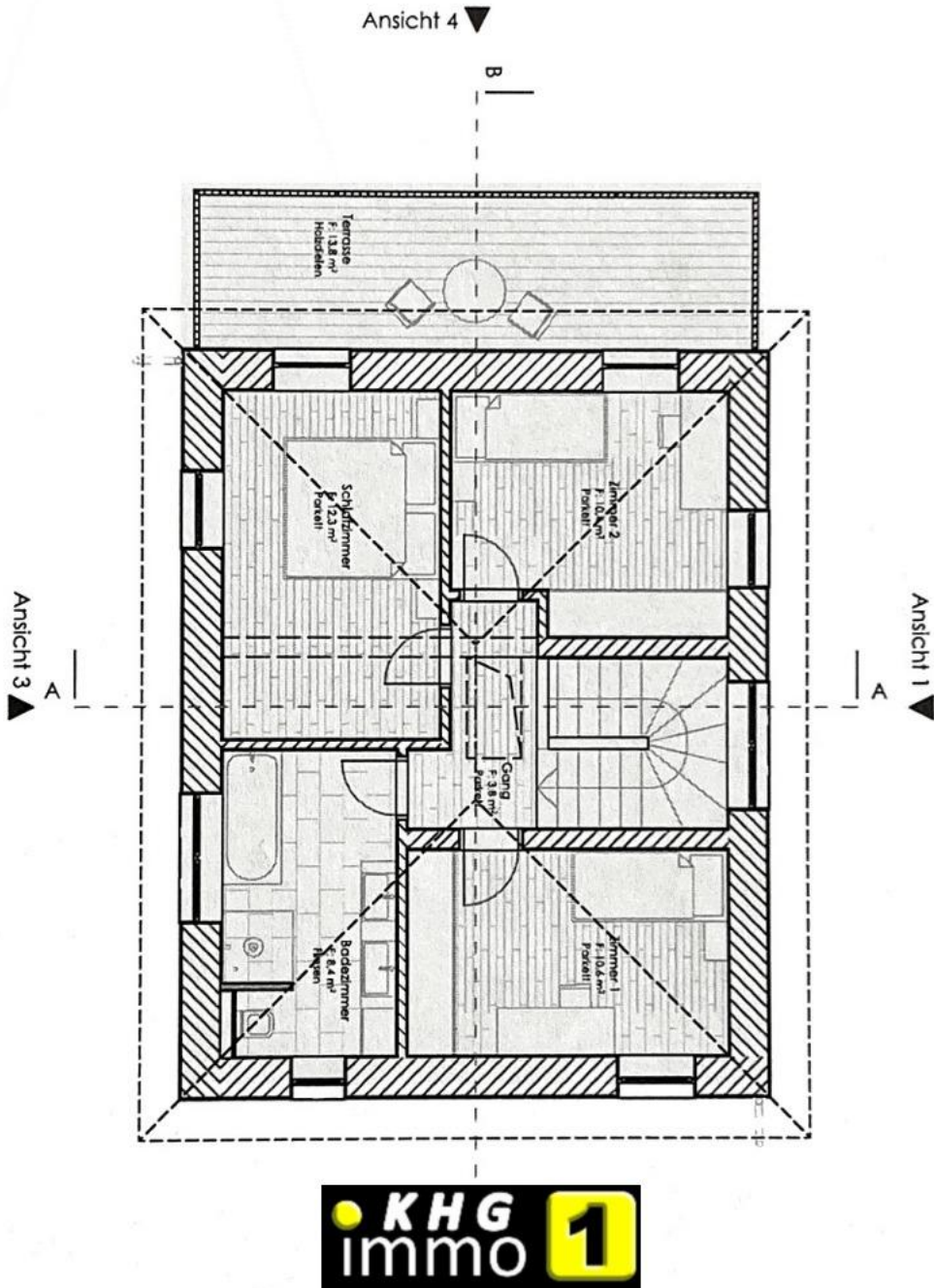








KHG
immo **1**





**Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden?
Dann nehmen Sie am besten gleich mit uns Kontakt auf:**

Für sie jederzeit erreichbar:

Herr Karl-Heinz Grüneis

Geschäftsführer und Makler

Tel.: 0664-33 00 688

khg@immoeins.at

Frau Larissa Hermann

Assistenz der Geschäftsleitung, Kundenbetreuung

Tel.: 0660-123 01 51

Larissa.hermann@immoeins.at

www.immoeins.at

