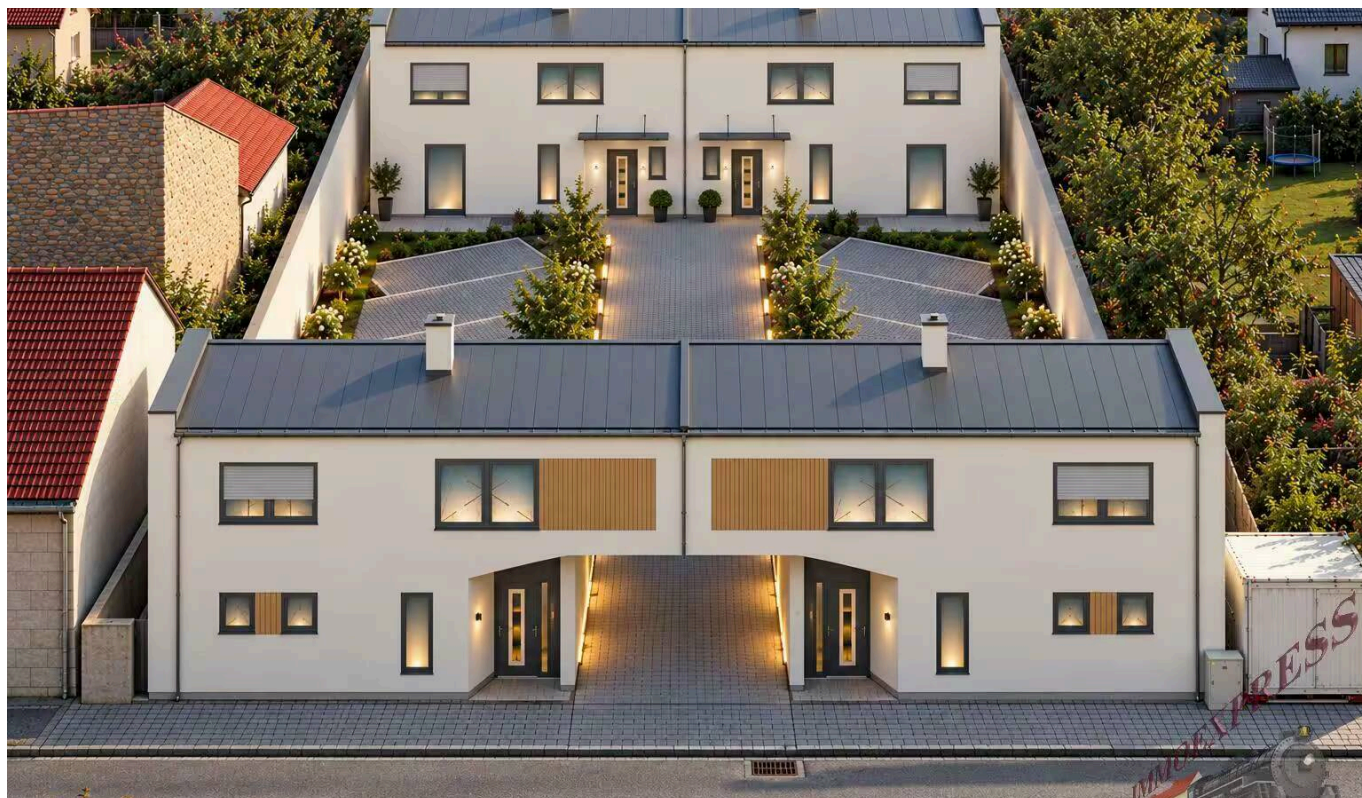




NEU! TOP ANGEBOT! ERSTBEZUG! EIGENTRAUM in Ruhelage mit PKW-Stellplatz und Terrasse

Wohnung · 2111 Harmannsdorf

ZU VERKAUFEN

Preis auf Anfrage

100 m²

Wohn-/Nutzfläche

■ Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche 100 m²

Objektart Wohnung

Vermarktung

Objektnummer

Zu Verkaufen

O2100170014

■ Beschreibung

Sie möchten eine besondere Lage? Planen Sie Ihre Wohnung nach Ihren eigenen Wünschen und Vorstellungen fertig!

- Attraktiv für Käufer, die Natur suchen
- Flexibilität für potenzielle Käufer, ihre Traumimmobilie zu realisieren
- Wertsteigerung durch steigende Nachfrage nach Wohnraum in Randgebieten

Erfüllen Sie sich Ihren Traum von einem Eigentum!

LANDEBEN NÄHE WIEN wird hier groß geschrieben!

Raum & Wohnkonzept:

Herzstück des Hauses ist die großzügige, offen gestaltete Wohnküche, die durch ihre Helligkeit und Offenheit ein besonders angenehmes Wohngefühl schafft. Hier entsteht ein zentraler Treffpunkt für die ganze Familie. Ein vorhandener Rauchfang ermöglicht zusätzlich die Realisierung eines Kamin- oder Ofenbereichs für extra Wohnkomfort.

Die Übergabe erfolgt **belagsfertig**, wodurch Sie die Innenausstattung ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten können. Auf Wunsch ist auch eine schlüsselfertige Ausführung in Abstimmung mit dem Baumeister möglich.

Highlights auf einen Blick :

- Neubau (**ERSTBEZUG**) in moderner, hochwertiger Bauweise (Ziegel Massiv)
- wohnen auf zwei Etagen (98,8 m² - 106,4 m²)
- ca. 12- 15 m² Terrasse je Wohnung
- effiziente, familienfreundliche Raumaufteilung
- offene, lichtdurchflutete Wohnküche
- belagsfertige Ausführung - individuelle Gestaltungsmöglichkeiten nach Absprache
- Schlüsselfertigpaket inklusive PV-Anlage auf Wunsch möglich (Aufpreis ca. 40.000,-)
- elektrische Rollläden bei allen Fenstern
- Rauchfang für Kamin oder Ofen vorhanden
- zwei PKW-Stellplätze pro Einheit (Aufpreis EUR 22.000,- pro Wohneinheit)

Naturnah gelegen in der idyllischen Gasse von Harmannsdorf Rückersdorf (2111), genießen Sie hier höchste Lebensqualität inmitten einer grünen Umgebung. Umgeben von weitläufigen Grünflächen, Ruhe und Natur bietet diese Lage den idealen Rückzugsort vom hektischen Alltag. Bäcker zu Fuß erreichbar, somit ist das warme Frühstück am Tisch gegeben.

Trotz der entspannten Ruhelage profitieren Sie von einer sehr guten Erreichbarkeit: der Hauptplatz von Korneuburg ist rund 15 Minuten entfernt. Die Wiener Innenstadt ist in etwa 30 Autominuten bequem erreichbar.

Besonders spannend: in Harmannsdorf ist ein Ärzte-Zentrum und eine SPAR Einkaufsmöglichkeit in Planung. Moderne Kindergarten und Hauptschule sind ebenfalls in Harmannsdorf nur in wenigen Autominuten oder sogar zu Fuß gut erreichbar.

Ausstattung:

- Terrassenanzahl:1
- Abstellraum Anzahl: 1
- Terrassenfläche: ca. 12,25 m² -15,1 m²
- Bad mit Dusche

- Heizung: Fussbodenheizung
- Heizungsart: Luftwärmepumpe

Zusatzinformationen

- Anzahl Etagen: 2
- Autostellplatz frei: 2
- Anzahl Badezimmer: 1
- Anzahl Stellplätze: 2
- Stellplatz: Freiplatz
- Energiepass HWB: 40 kWh/m²/Jahr
- Baujahr: 2026
- Fertigstellung 2027

Kein Exposé kann den Eindruck vor Ort ersetzen!

Vereinbaren Sie am besten noch HEUTE Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0676 55 73 275 und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot.

Ich freue mich auf Ihren Anruf! Besichtigungstermine sind am Wochenende ebenfalls möglich.

Nikoletta Grosz, BA

Immoexpress Wien/ Niederösterreich

Nebenkostenübersicht:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

3,0% + 20% USt. Maklerprovision

ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl. Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

AUFGUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER KÖNNEN WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND ANSCHRIFT BEARBEITEN.

Rechtlicher Hinweis: Der Makler steht zum Abgeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis. Nähere Auskünfte zum Nahverhältnis auf Anfrage gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen der beiliegenden Immobilienmaklerverordnung; des Weiteren wurde die Übersicht der zu erwartenden Nebenkosten gem. KSchG übermittelt. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeit hin. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Verkäufer. Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet. Hinweis: Seit 1.1.2009 besteht für den Verkäufer bzw. den Vermieter einer Immobilie die Verpflichtung zur Vorlage eines gültigen Energieausweises. Im Falle der Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

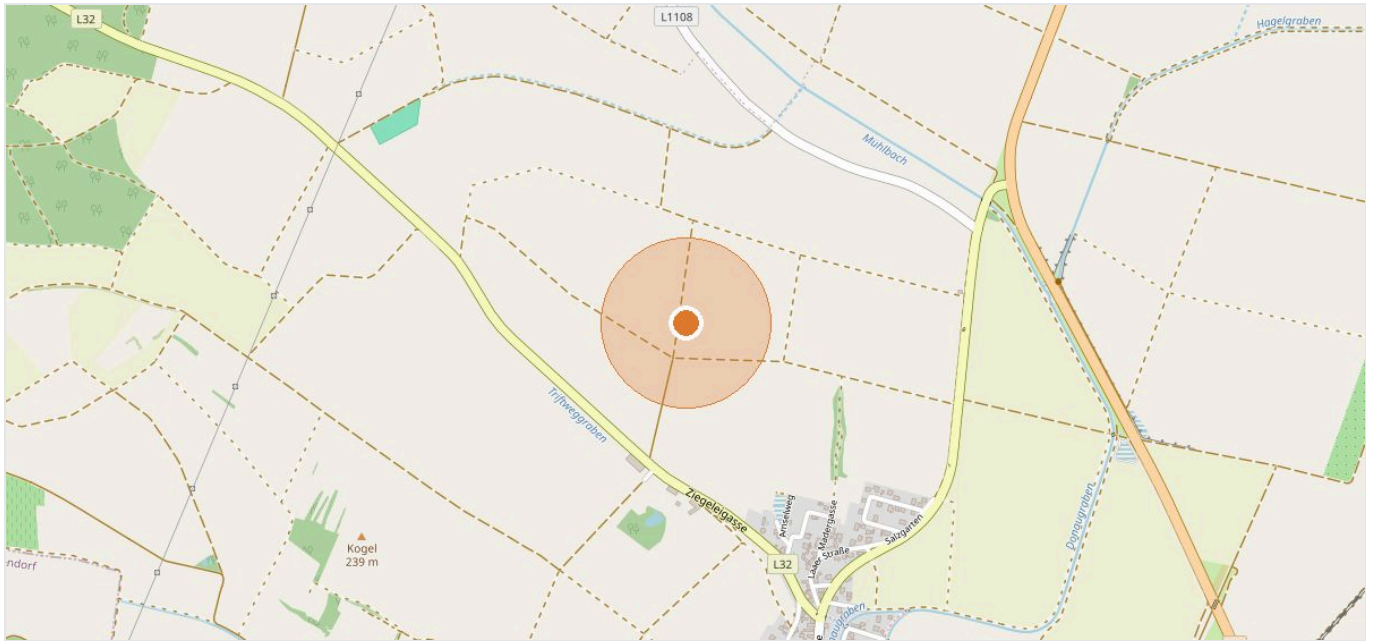
■ **Ausstattung**

Fernblick

■ **Weitere Details**

Bezirk	Korneuburg	Wohnfläche	100 m²
Lage	Harmannsdorf	Gesamtfläche	100 m²
Käuferprovision	3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis	Anzahl Stellplätze	2
Hinweise zu den Preisen	Auf Anfrage	Heizart	Luft-Wärmepumpe

■ Lage



2111 Harmannsdorf · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

■ Ihr Ansprechpartner



Nikoletta Grosz, BA

Mobil +43 676 55 73 275

E-Mail n.grosz@immo.express



ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

Online ansehen: <https://immo.express/?p=341589>

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.