

**Provisionsfrei! Modernes Einfamilienhaus in Magersdorf –
Ihr Traum vom Erstbezug in perfekter Lage!**



2

Objektnummer: O2100162175

Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2020 Magersdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,50 m ²
Gesamtfläche:	189,46 m ²
Lagerfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	380.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner









Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses **moderne Einfamilienhaus in Magersdorf** vorstellen zu dürfen – ein Zuhause, das Design, Qualität und Wohnkomfort auf harmonische Weise vereint. Das im **Jahr 2024 neu errichtete Haus** überzeugt durch **zeitgemäße Architektur, hochwertige Bauausführung** und zahlreiche **durchdachte Details**, die das tägliche Leben angenehmer machen.

Highlights des Hauses

- **Massiv gebautes Einfamilienhaus** (Neubau 2024)
- **Garage mit direktem Zugang** ins Haus – praktisch bei jedem Wetter
- **Uneinsehbarer Innenhof** – Privatsphäre garantiert
- **Fußbodenheizung** mit moderner **Luftwärmepumpe** – energieeffizient & umweltfreundlich
- **Fenster mit Sunstopp-Gläsern, Funkrollläden & Insektenutzung**
- **Kleine Scheune (ca. 52 m²)** – ideal als Lager, Werkstatt oder Hobbyraum
- **Offener Wohn- & Essbereich**, 2 weitere Zimmer, **belagsfertiges Badezimmer** (nach Wunsch gestaltbar)
- **2 separate WC's**
- **Bodenbeläge und Innentüren** eventuell **inklusive** – bereits im Kaufpreis enthalten

Optional kann das Haus **schlüsselfertig** übergeben werden – auf Wunsch mit kompletter Innenausstattung.

Lage & Umfeld

Magersdorf, ein idyllischer Ortsteil von Hollabrunn, vereint **ländliche Ruhe** mit **hervorragender Infrastruktur**. Die Umgebung bietet eine perfekte Balance aus Erholung und Alltagstauglichkeit – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- **Kindergarten Magersdorf:** 30 m
- **Landesklinikum Hollabrunn:** 1.000 m
- **BG & BRG Hollabrunn:** 1,8 km
- **Einkaufsmöglichkeiten:** 2,5 km
- **Bahnhof Hollabrunn:** 2,9 km
- **S3-Schnellstraße:** 3,5 km
- **Wien-Zentrum:** ca. 56 km

Nebenkosten beim Immobilienkauf:

Grunderwerbsteuer 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr 1,1% (evt. Befreiung)

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft nach Tarif

Gerne beraten wir Sie auch rund um Ihre individuellen Finanzierungsmöglichkeiten und unterstützen Sie bei sämtlichen Behördenwegen.

WIR LASSEN SIE GARANTIERT NICHT IM REGEN STEHEN, SOLANGE SIE KEIN DACH ÜBER DEM KOPF HABEN!

UNSERE BITTE AN SIE: Wir bieten Ihnen ein umfangreiches Immobilienangebot mit täglichen Neuerscheinungen und persönlichem Service. Das erfordert eine professionelle und individuelle Dienstleistung auf hohem Niveau. Deshalb bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, Fax, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten, ausschließlich auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

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 DoppelmaklerInn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerInn auf Anfrage gerne.