

## **Modernes Einfamilienhaus in sonniger Lage - Schlüsselfertig!**



Visualisierung Einfamilienhaus

**Objektnummer: 202/07393**

**Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilien treuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3042 Würmla
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,34 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	455.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Gregor LAMP**

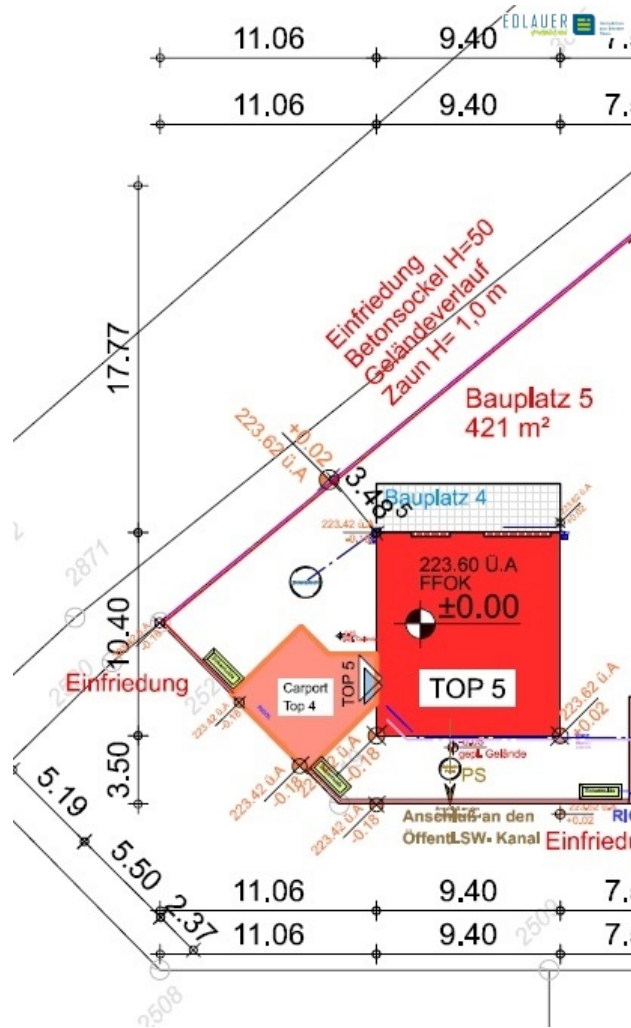
Realkanzlei Edlauer Immobilienreuhänder

T +43/2742/35243854

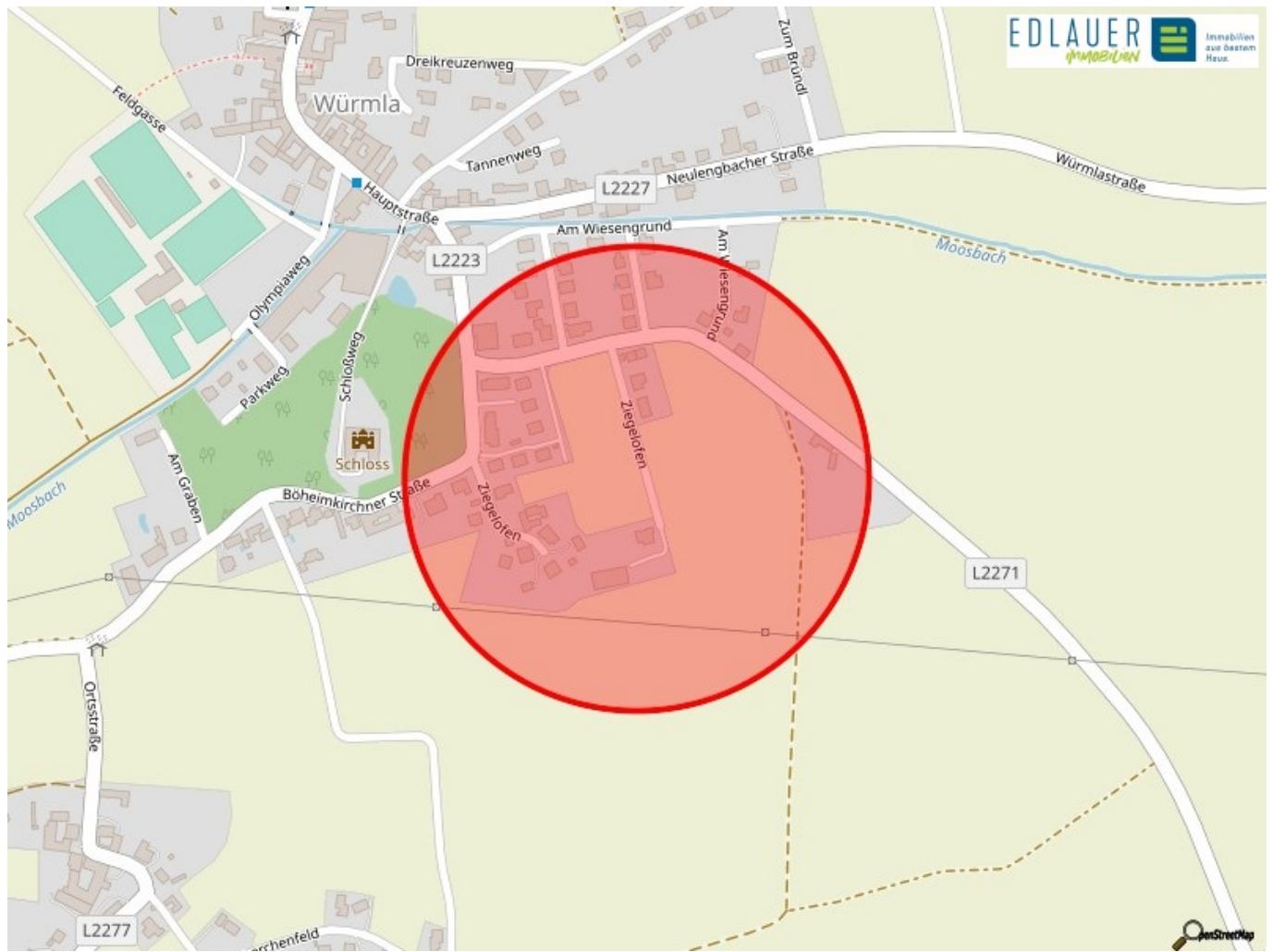
H +43/660/507 90 96

F +43/2742/352438 - 3









## Objektbeschreibung

**Modernes Einfamilienhaus in sonniger Lage - Schlüsselfertig!** KURZBESCHREIBUNG: sonnige Lage mit toller Wohnatmosphäre, modernes Projekt, durchdachte Raumaufteilung, **hochwertige Ausstattung**; Lage: Das **Einfamilienhaus (Top 5)** befindet sich in Würmla, einer ruhigen Marktgemeinde im Bezirk Tulln, in einer neu angelegten ruhigen Siedlung mit toller Wohnatmosphäre und Erholung in der Natur. Verkehrsgünstig gelegen - ca. 20 Minuten nach Tulln und in die Landeshauptstadt St. Pölten. Wohnhaus: Das sonnige Grundstück ist annähernd quadratisch und weist eine Fläche von ca. 416,87 m<sup>2</sup> auf. Es sind zwei überdachte Stellplätze direkt vor dem Eingangsbereich dem Gebäude zugeordnet. Das zweistöckige Gebäude mit insgesamt ca. 139,34 m<sup>2</sup> Nutzfläche besitzt laut Plänen folgende Aufteilung: Erdgeschoß mit ca. 70,74 m<sup>2</sup> bestehend aus: Vorraum, geräumige Wohnküche mit Zugang zur Terrasse, Zimmer, Duschbad mit WC, zwei Abstellräume und Stiegenaufgang; Dachgeschoß mit ca. 68,60 m<sup>2</sup> bestehend aus: Vorraum, 4 Schlafzimmer, Schrankraum und Badezimmer mit WC; Bau- und Ausstattungsbeschreibung: Gerne übermitteln wir Ihnen auf Wunsch eine umfangreiche Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Projekts. Parkmöglichkeit: **Zwei überdachte Stellplätze sind direkt beim Eingangsbereich dem Wohnhaus zugeordnet**, weitere gebührenfreie Parkplätze stehen am Rand der umliegenden Straßen zur Verfügung. Besichtigung: Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung gerne möglich. Verfügbarkeit: Geplante Fertigstellung **nach Vereinbarung**. Hinweis auf Naheverhältnis: Wir weisen darauf hin, dass zum Verkäufer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen). Nebenkosten: An Kaufnebenkosten ist mit ca. 10 % des Kaufpreises zu rechnen. Dies beinhaltet die Notars- oder Anwaltskosten, Treuhandabwicklung, Grundbucheintragung mit Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr, Vermittlungsprovision. Energiekennzahl: Für das Wohnhaus wurden die Kennzahlen **B und A+** bei einem Heizwärmebedarf (HWB) von 35,1 kWh/m<sup>2</sup> und einem Gesamt-Energieeffizienz-Faktor (fGEE) von 0,58 ermittelt. HINWEIS: Zwei Doppelhäuser sind bereits auf der Liegenschaft vorhanden. Für die Kaufvertragserstellung muss Herr Mag. Hermann FRÖSCHL - Rechtsanwalt beauftragt werden. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung. Objektnummer: **7393** Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit. Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden. Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken

o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.