

## **Einfamilienhaus - Das eigene Haus im Grünen Top 3, Doppelhaushälfte**



**Objektnummer: 1582**

**Eine Immobilie von AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2193 Wilfersdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	149,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 16,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,56
<b>Kaufpreis:</b>	459.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Keine Provision!!

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Richard Gstettner**

AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH  
Zaunergasse 12 / Top 4  
1030 Wien

HAUS 3

© AOM  
copyright IMMO





## DOPPELHAUSHÄLFTE

### HAUS 3

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 284m<sup>2</sup>  
 WOHNNUTZFLÄCHE 126m<sup>2</sup>  
 GRÜNFLÄCHE 149m<sup>2</sup>

- Leistungen lt. Bau- & Ausstattungsbeschreibung
- exklusive Garage und Nebengebäude

**€ 459.000,-** (belagsfertig)

Aufpreis schlüsselfertig € 42.900,-



Musterberechnung:

Kaufpreis	€ 459.000,-
Kaufnebenkosten	€ 28.000,-*
Gesamtprojektkosten	€ 487.000,-
Eigenmittel	€ 100.000,-
Finanzierung (Auszahlungsbetrag)	€ 387.000,-
Laufzeit 35 Jahre   Zinssatz 3,75 % fix 25 Jahre	
Mtl. Fixzinsrate	€ 1.715,-

1 cm = 1 m Maßstab 1:100

HWB<sub>NEBEN</sub> 16, f<sub>GRÜNFLÄCHE</sub> 0,56



Baut mein  
Zuhause



## Objektbeschreibung

### Niedrigenergiehaus in Ziegelbauweise, Bungalow mit Garten & Autostellplatz.

#### Allgemein:

In Wilfersdorf im Weinviertel entsteht ein neues Wohnbauprojekt. Vier Bungalows und ein Doppelhaus werden in zentraler, ruhiger Lage errichtet. Die Wohnhäuser sind zu einer kleinen Dorfgemeinschaft um eine zentrale Begegnungszone zusammengefasst. Die Einfamilienhäuser mit einer Fläche von ca. 86 m<sup>2</sup> bis 111 m<sup>2</sup> sind eingeschossig und können barrierefrei ausgeführt werden. Die Doppelhaushälften sind zweigeschossig mit einer Fläche von je 126 m<sup>2</sup>. Jedes Haus hat einen eigenen privaten, uneinsehbaren Garten und zwei zugeordnete KFZ-Stellplätze. Zur Berggasse hin wird das Grundstück durch eine Mauer geschützt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergarten, Volksschule, Kirche, Gasthäuser, Kinderspielplatz und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Bushaltestelle ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Über die Nordautobahn erreicht man die Wiener Stadtgrenze in 25 Minuten, die nächste Schnellbahnstation liegt im benachbarten Mistelbach.

#### Beschreibung:

Dieses Haus ist eine Doppelhaushälfte mit einem Obergeschoß und einer Wohnfläche von ca. 126,20m<sup>2</sup>. Genial für die ganze Familie. Es liegt unweit des Zentrums von Wilfersdorf bei Mistelbach. Platz genug um auch eine Garage "hinzustellen". Sie bekommen dieses Haus „**belagsfertig**“. Die Eingangstüre und die Terrasantür, sowie alle Fenster sind aus Kunststoff und 3-fach verglast. Die Fenster mit Rolläden verbaut. Natürlich bauen wir Ihnen das Haus auch **schlüsselfertig & einigen Zusatzaustattungen**. Es verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung. Das Haus betreten Sie im Erdgeschoss zu einem Vorraum. Auf der linken Seite des Vorraumes befindet sich ein WC sowie der Technikraum bzw. Abstellraum. Dann gelangen Sie in einen großen und sehr hellen, offenen Küchen-, Ess- und Wohnbereich. Drei weitere Zimmer befinden sich im Obergeschoss, wo sich auch ein Badezimmer mit Fenster und einem WC befinden.

Für die Energieversorgung sorgt eine moderne **Luft-/Wärmepumpe**, welches für die Fußbodenheizung und die Warmwasser Zubereitung zuständig ist. Durch die Lage und die Bauweise sind die **Energiekosten gering**.

In der momentanen Phase haben Sie noch die Möglichkeit gestalterische Wünsche einzubringen.

Das Beste ist, wir vereinbaren einen Besichtigungstermin und ich zeige Ihnen das Projekt im Grünen.

Wohnbauförderung des Landes Niederösterreich kann beantragt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <5.500m

### **Sonstige**

Bank <6.000m  
Geldautomat <6.000m  
Polizei <6.000m  
Post <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap