

# ECKREIHENHAUS | NEUBAU | MODERNSTE BAUWEISE | INHAUSELEITEN



**Objektnummer: 1140189**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2000 Stockerau       |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 120,46 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                    |
| <b>WC:</b>                           | 2                    |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                    |
| <b>Garten:</b>                       | 31,57 m²             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 40,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A++ 0,66             |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 499.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Meralda Beljur**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

T +43 660 576 33 88  
H +43 660 576 33 88

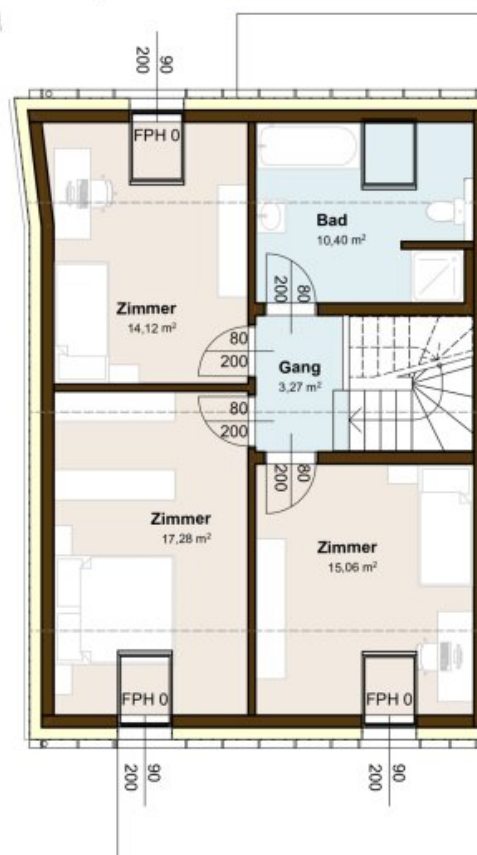






WHA/ RHA Hausleiten  
Stockerauer Straße 4, 3464 Hausleiten

DECUS  
IMMOBILIEN



- Parkett
- Fliesen
- Wärmedämmung
- Mauerwerk/Stahlbeton
- Gartenfläche



Übersicht EG | M 1:1000

**RH 4A**  
Erdgeschoss/  
Obergeschoss | M 1:100 | A4



**Erdgeschoss:**

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Zimmer                  | 11,80m <sup>2</sup>       |
| Vorraum                 | 8,87m <sup>2</sup>        |
| HWR/ TR                 | 3,20m <sup>2</sup>        |
| WC                      | 1,71m <sup>2</sup>        |
| AR                      | 2,00m <sup>2</sup>        |
| <u>Küche/Wohnzimmer</u> | <u>35,47m<sup>2</sup></u> |
| <b>Nutzfläche EG</b>    | <b>63,05m<sup>2</sup></b> |

**Obergeschoss:**

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Gang                 | 3,27m <sup>2</sup>        |
| Bad                  | 10,40m <sup>2</sup>       |
| Zimmer               | 14,12m <sup>2</sup>       |
| Zimmer               | 17,28m <sup>2</sup>       |
| <u>Zimmer</u>        | <u>15,06m<sup>2</sup></u> |
| <b>Nutzfläche OG</b> | <b>60,13m<sup>2</sup></b> |

**Nutzfläche Gesamt 123,18m<sup>2</sup>**

|          |                     |
|----------|---------------------|
| Terrasse | 11,36m <sup>2</sup> |
| AR       | 3,48m <sup>2</sup>  |

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumzu Hause **inHausleiten**! Dieses beeindruckende Neubauprojekt bietet Ihnen die Möglichkeit, in einer der begehrtesten Wohnlagen der Region zu leben. Mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe wird Ihre Lebensqualität hier optimal gestaltet.

Errichtet werden vier qualitative Reihenhäuser sowie vier Wohnungen!

Informationen rund ums Projekt auf [inhausleiten.at](https://inhausleiten.at)

### Besondere Highlights:

- **Hochwertige Ausstattung:** Dieses Neubauprojekt wird von der renomierten Firma "Zöfa" ausgeführt, bekannt für ihre erstklassige Bauqualität. Jedes Detail wird mit höchster Präzision und Sorgfalt geplant und umgesetzt, um Ihren Wohnansprüchen gerecht zu werden.
- **Energieeffizientes Wohnen:** Die Immobilien verfügen über eine moderne Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung, was nicht nur für eine angenehme Wärme sorgt, sondern auch zu einer nachhaltigen und energieeffizienten Wohnweise beiträgt.
- **Stilvolle Architektur:** Die ästhetisch ansprechende Architektur der Reihenhäuser und Wohnungen fügt sich nahtlos in die idyllische Umgebung ein und wird höchsten Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht.
- **Wohnbauförderung:** Dank der Erfüllung der Voraussetzungen für Wohnbauförderung können Sie diese in Anspruch nehmen. Dies ist eine hervorragende Gelegenheit, Ihre Investition noch attraktiver zu gestalten.

◦ [Wohnbauförderung Richtlinien](#)

### Die Reihenhäuser (ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche) bieten auf zwei Etagen:

- **Erdgeschoss:** Ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem überschaubaren Garten, ein vielseitig nutzbares Zimmer (Büro oder Gästezimmer), ein Hauswirtschaftsraum und eine separate Toilette.
- **Obergeschoss:** Das Obergeschoss bietet geräumige Schlafzimmer, ideal für erholsame Nächte, ein modernes Badezimmer mit hochwertigen Armaturen und ausreichend Stauraum für persönliche Gegenstände.

- **Garten:** Überschaubare Gärten mit einer 10 m<sup>2</sup> Terrasse und zusätzlichem Abstellraum für Gartengeräte, südseitig ausgerichtet und in ruhiger Lage.
- **Parkplatz:** Optional kann ein freistehender Parkplatz um EUR 8.000 erworben werden. Nachträglich ist auch ein Carport gegen Aufpreis möglich.

**Optional schlüsselfertige Ausstattung:** Die Häuser werden belagsfertig übergeben, aber auf Wunsch können wir die Immobilien auch schlüsselfertig ausstatten, um Ihnen den Umzug so einfach wie möglich zu gestalten.

Erkunden Sie diese einzigartige Gelegenheit, Ihr neues Zuhause zu gestalten und sich in einem modernen und komfortablen Umfeld niederzulassen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen anzufordern oder eine Besichtigung zu vereinbaren. Ihr Traumhaus erwartet Sie in Hausleiten!

**Finanzierung leicht gemacht:** Wir verstehen, dass der Kauf einer Immobilie eine bedeutende Investition ist. Daher bieten wir Ihnen Finanzierungsoptionen und Unterstützung an, um Ihnen den Weg zu Ihrem Traumhaus zu erleichtern.

#### **Verfügbarkeit:**

Haus 4A    verfügbar

Haus 4B    reserviert

Haus 4C    verfügbar

Haus 4D    verfügbar

Wohnung 4/1    verkauft

Wohnung 4/2    verkauft

Wohnung 4/3    verfügbar

Wohnung 4/4    verfügbar

**Baurechtliche Informationen:**

*Die Anschlusskosten und Aufschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten.*

*Benutzungsbewilligung, inkludiert*

*Fertigstellungsanzeige, inkludiert*

*Anschlüsse an öffentliche Versorgungsleistungen, Strom, Zu und Abwasser, Telekommunikation*

*Aufschließungskosten, inkludiert*

*Flächenwidmung, Bauland Wohngebiet*

*Keine Gefahrenzonen sowie Hochwassermarken*

*Keine Grundabtretungen.*

*Wohnungseigentum*

*Auf das wirtschaftliche Nahverhältnis zur Verkäuferin wird hingewiesen. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Abweichungen von den Plänen und Änderungen sind vorbehalten!*

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

**Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.750m

### **Sonstige**

Bank <1.750m  
Geldautomat <1.750m  
Post <2.000m  
Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.250m  
Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap