

Sehr gute Lage – LUX Haus - belagsfertig - moderne Planung -
hochwertige Materialien - großzügiges Raumangebot -
großer Garten



2113 Wetzleinsdorf, Wetzleinsdorf 40

Details

Objektart	Haus	Wohnfläche	103,19 m2
Objekttyp	Einfamilienhaus	Baubegin	Anfang 2026
Nutzungsart	Wohnen	Zustand	Neubau, belagsfertig
Vermarktungsart	Kauf	HWB	37 kWh/m2a
Marklerprovision	Nein	fGEE	0,61
Kaufpreis Belagsfertig	€ 468.000	Fertigstellung	Ende 2026

Beschreibung

Sehr gute Lage – LUX Haus - belagsfertig - moderne Planung - hochwertige Materialien - großzügiges Raumangebot - großer Garten.

Kaufpreis Haus belagsfertig € 468.000,-

Erdgeschoß:	52,35 m2 mit Terrasse 19,5 m2 und 2 KFZ Stellplätze mit je 15m2
Obergeschoß:	50,84 m2
Wohnnutzfläche:	103,19 m2

Dank dem Pultdach verläuft die Raumhöhe im Obergeschoß von 2,20 m bis zu 3,10 m und verleiht der oberen Etage eine luftige Atmosphäre.

Das durchdachte Wohnkonzept und großzügige Platzangebot auf zwei Etagen vermitteln eine besonders hohe Wohnqualität.

Über den Vorraum ist das große Wohnzimmer mit der integrierten offenen Küche zu erreichen. Vom Vorzimmer aus erreichen Sie auch das WC und den Technikraum. Unter der Steige ist ein Abstellraum.

Der große Wohnraum - kombiniert mit dem Küchen und Essbereich ist sicherlich der Lebensmittelpunkt des Hauses.

Das Fenster und die große Schiebetüre beim Essplatz gewährt einen wunderbaren Blick in den Garten.

Die dreifach verglasten Fensterfronten und die leichtgängige Schiebetür auf die 19,5 m2 große Terrasse und in den Garten unterstreichen die moderne Bauausführung.

Der Garten ist Richtung Süden ausgerichtet.

Im Obergeschoß gibt es drei Schlafzimmer und ein geräumiges Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche und WC.

Das Gesamtpaket wird perfekt abgerundet von zwei Autoabstellplätzen direkt vor dem Haus (Caport möglich), einer Terrasse mit 19,5 m2, dem Garten mit einer Rasenfläche von etwa 290 m2.

Die Beheizung des gesamten Hauses erfolgt über Fußbodenheizung mittels Luft Wärmepumpe.

!! Beim Kauf vor Baubeginn sind kleine Änderungen möglich!!

Ausstattung

Sonderausstattung:

- * Fußbodenheizung mittels Luft-Wasserwärmepumpe
- * Kunststofffenster mit 3-Scheibenverglasung
- * große Hebe-Schiebetüre zur Terrasse
- * energiesparende Holzriegelkonstruktion mit einer extra Installationsebene
- * Terrasse, Pflasterung, Rollierung ums Haus inkludiert.
- * Maschendrahtzaun

Lage

Das Haus befindet sich in Wetzleinsdorf, einer ruhigen Ortschaft in der Gemeinde Großrußbach, nur wenige Minuten von Korneuburg entfernt.

Die Buslinie 858 (**Korneuburg – Ernstbrunn – Naglern**) hält in unmittelbarer Nähe und bringt Sie in rund 30 Minuten direkt zum Bahnhof Korneuburg.

Korneuburg ist mit dem Auto in etwa 10 Minuten und Wien in rund 20 Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im 3 km entfernten Großrußbach und im 7 km entfernten Ernstbrunn.

Der gehobene Einkaufsbedarf kann im G3 Shopping Resort Gerasdorf gedeckt werden.

Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung gut erreichbar. Die naturnahe Lage bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren und Erholung.

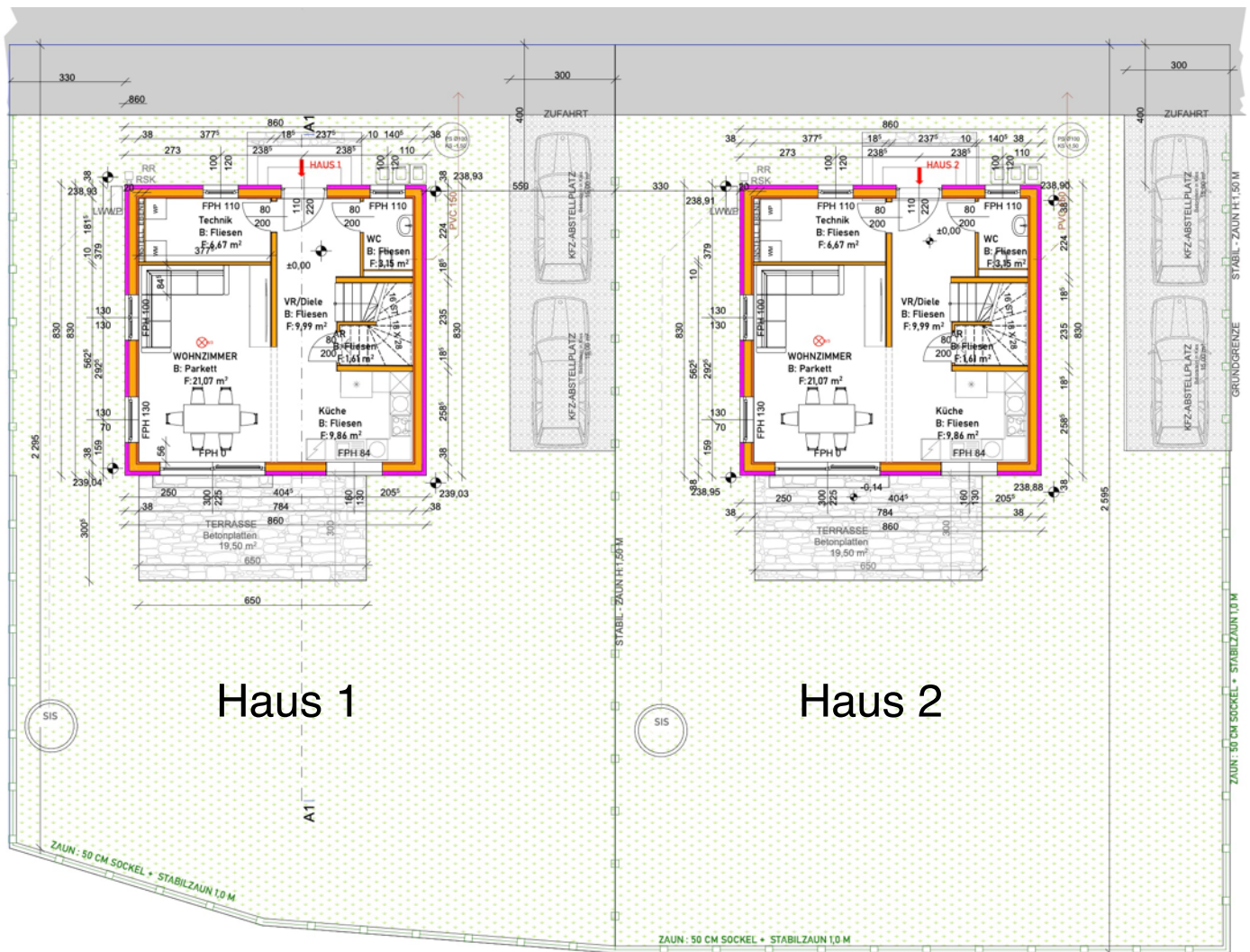
Sonstige Angaben

Nebenkosten:

3,5 % Grundserwerbsteuer

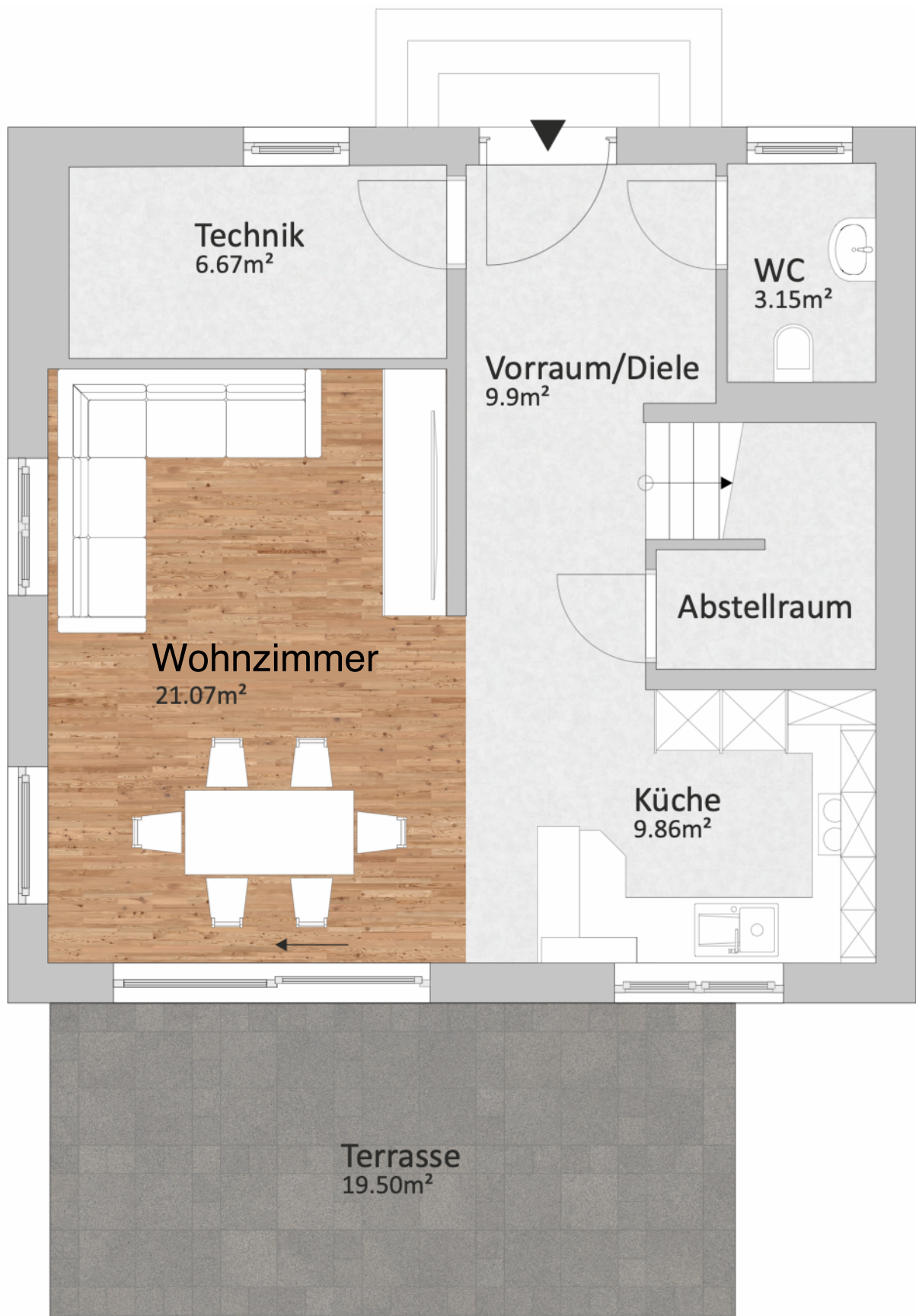
1,1 % Eintragungsgebühr Grundbuch (Könnte erlassen werden!!)

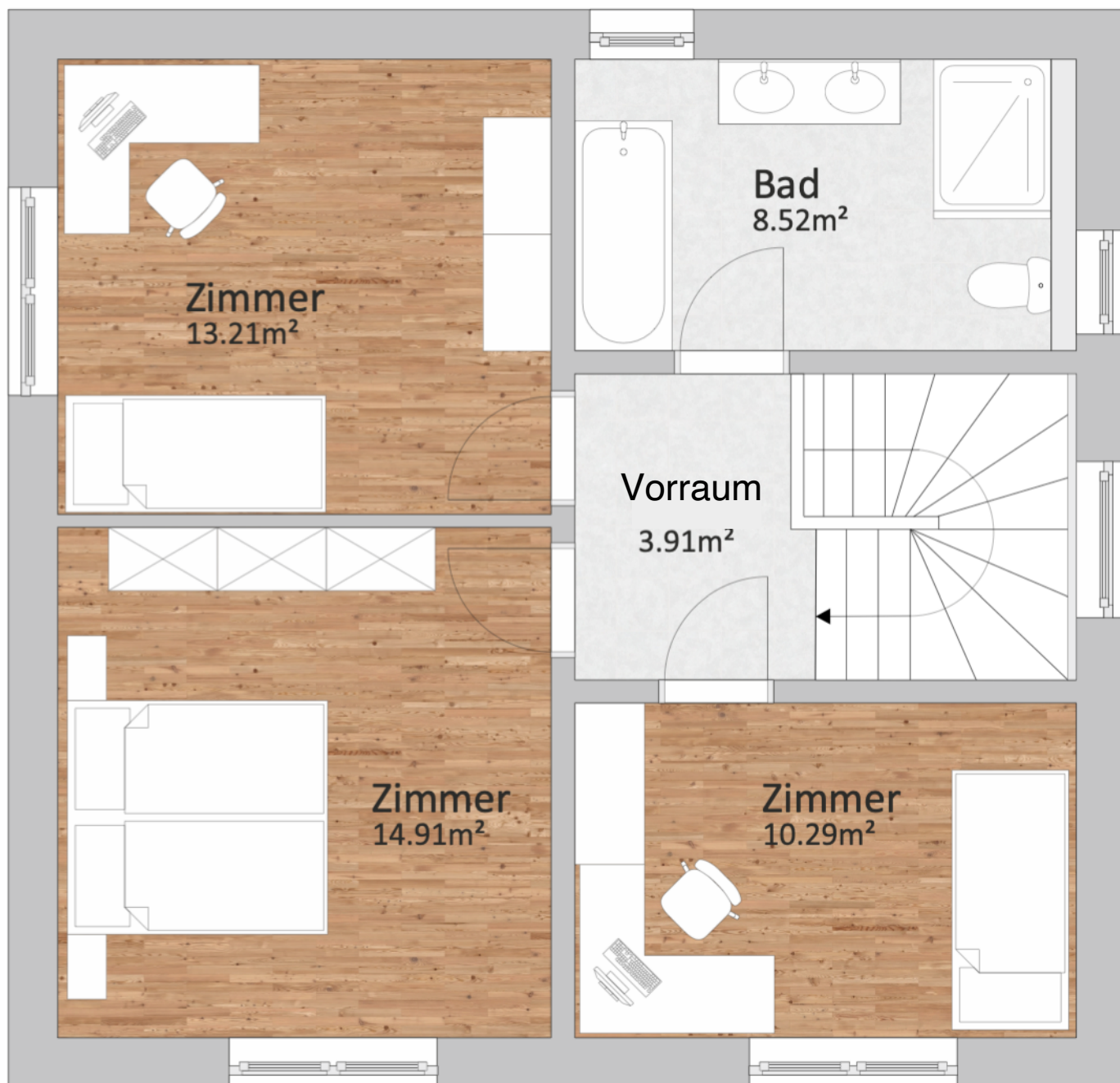
1,5 % Kaufvertragserrichtung Notar inkl. 20% Ust. und Barauslagen



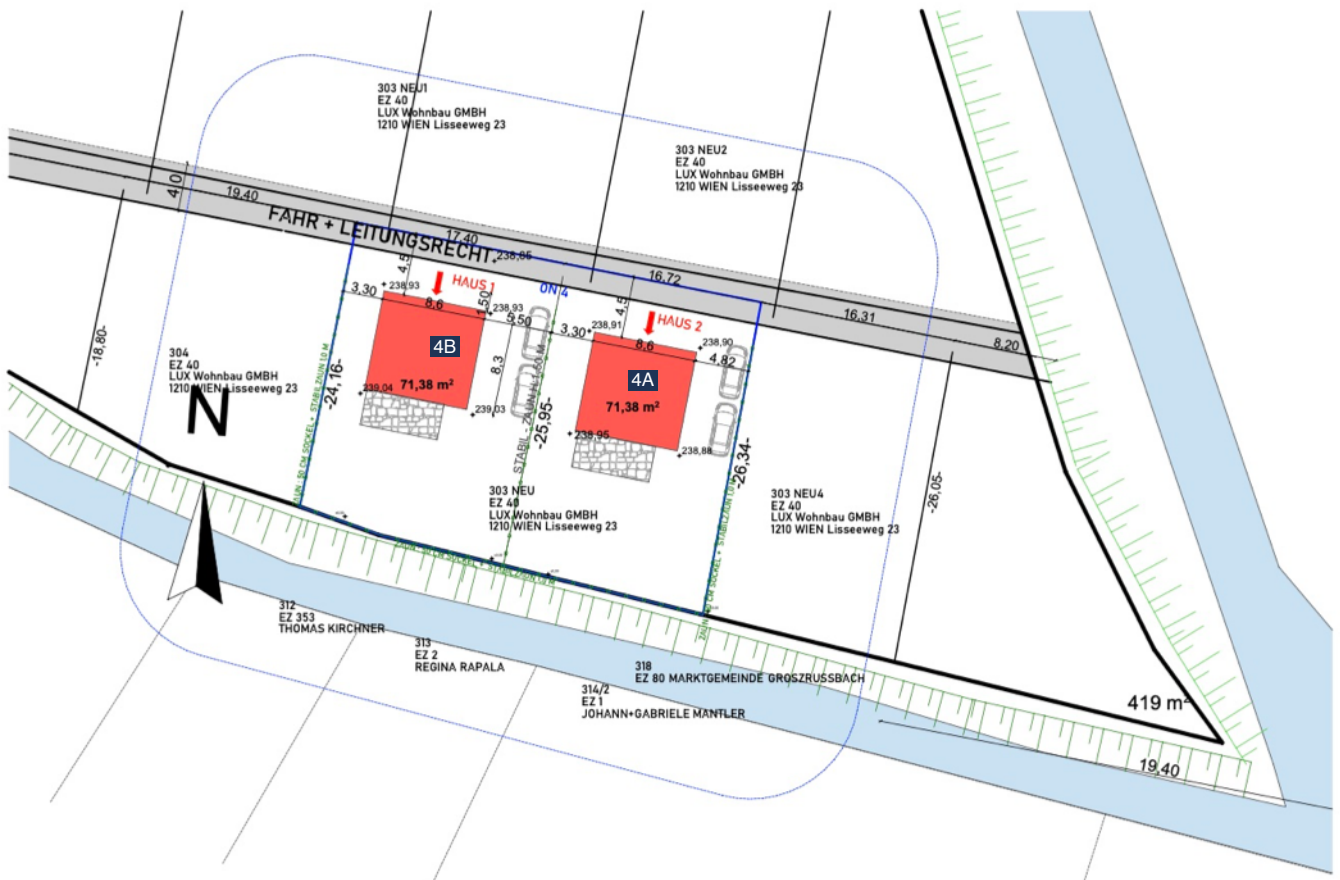
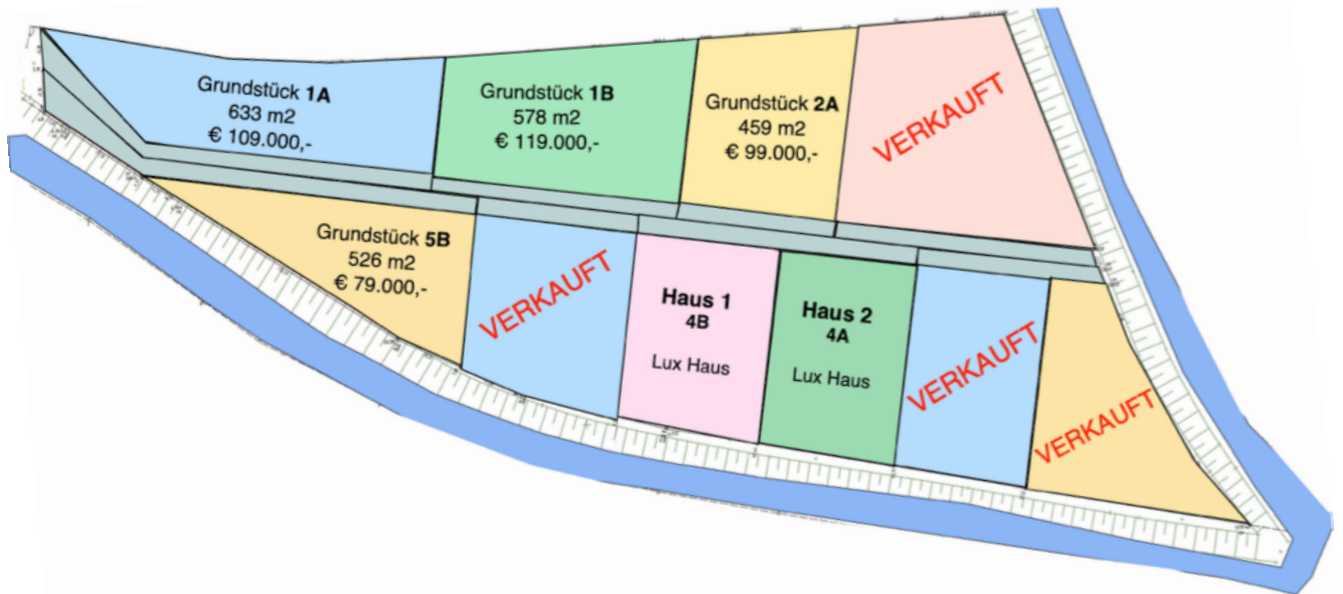
Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.











Busverkehr: Linie 858 erreichbar, Richtung Großrußbach-Korneuburg



Zugverbindung: Bahnhof Korneuburg (mit Bus erreichbar)



Straßen: Regionale Landesstraßen (B6) mit Verbindung zur Autobahn und nach Wien



Kinderbetreuung : Kindergarten in Großrußbach ,Korneuburg



Schule: Volksschule in Großrußbach ,Korneuburg



Gymnasium: Korneuburg,Wien mit Bus und Bahn gut erreichbar



Apotheke: Apotheken in Korneuburg , mit Bus oder Auto erreichbar



Shopping Mall: G3 Shopping Resort Gerasdorf



Freizeit: Naherholungsgebiete, Spazier- und Radwege im Weinviertel sowie Sport- und Freizeitangebote in Großrußbach und Korneuburg