

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



IMG_20250403_132623

Objektnummer: O2100162175
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2020 Magersdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,50 m ²
Gesamtfläche:	189,46 m ²
Lagerfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	380.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

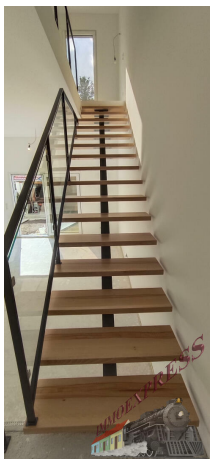
Provisionsangabe:

3 % exkl. 20% MwSt.

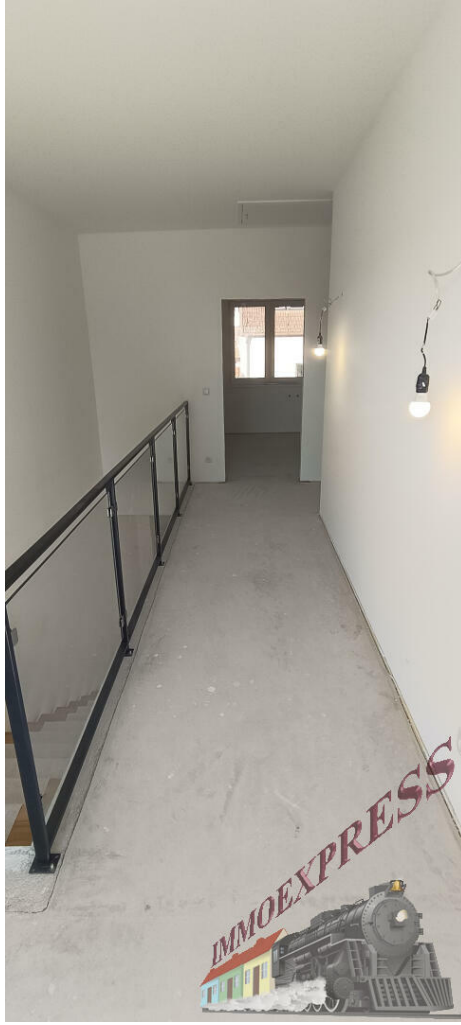
Ihr Ansprechpartner













Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Wir freuen uns, Ihnen dieses exklusive, belagsfertige Einfamilienhaus in der idyllischen Gemeinde Magersdorf anbieten zu dürfen. Das im Jahr 2022 erbaute Haus besticht durch modernes Design, hochwertigen Bau und zahlreiche Annehmlichkeiten, die ein komfortables Wohnen garantieren.

Besondere Merkmale:

- **Garage:** Eine geräumige Garage bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum.
- **Uneinsehbarer Innenhof:** Genießen Sie Ihre Privatsphäre in einem nicht einsehbaren Innenhof, ideal für entspannte Stunden im Freien.
- **Neubau Erstbezug:** Seien Sie die ersten Bewohner dieses modernen Neubaus und gestalten Sie Ihr Zuhause nach Ihren Vorstellungen.
- **Fußbodenheizung:** Dank der modernen Luftwärmepumpe wird jeder Raum effizient und angenehm beheizt.
- **Perfekte Infrastruktur:** In unmittelbarer Nähe finden Sie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel, die eine ideale Anbindung gewährleisten.
- **Kleine Scheune am Grundstück:** Nutzen Sie die zusätzliche kleine Scheune (52 m²) als Lagerraum, Werkstatt oder für Ihre Hobbys.
- **Fenster mit Sunstopp-Gläser:** sind spezielle Fensterverglasungen, die die Sonneneinstrahlung reduzieren und gleichzeitig den Lichteinfall maximieren. Sie reflektieren oder absorbieren Infrarot- und UV-Strahlen, was hilft, die Innenräume kühl zu halten und UV-Schäden an Möbeln zu verhindern. Diese Gläser tragen zur Energieeffizienz bei, indem sie den Bedarf an Klimaanlage verringern.
- **sämtliche Fenster und Hebeschiebetür** mit Funkrollläden und integrierten Insektenschutz

Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss:**
 - Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Innenhof
 - Separates WC
 - Zugang zur Garage
 - Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- **Obergeschoss:**
 - Hauptschlafzimmer mit Blick auf den Innenhof und freier Sicht auf die Koliskowarte
 - Ein weiteres Zimmer, ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro
 - Großzügiges Badezimmer mit WC, Dusche und Anschlußmöglichkeit für Badewanne (belagsfertig, individuell gestaltbar)

Lage:

Magersdorf ist eine charmante Gemeinde, die durch ihre ruhige und zugleich gut angebundene Lage besticht. Hier finden Sie eine perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und städtischer Infrastruktur. Die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln macht dieses Haus besonders attraktiv für Familien.

Abgesehen von den Bildungs- und Kultureinrichtungen bietet Hollabrunn auch zahlreiche unterschiedliche Freizeitmöglichkeiten wie das Stadtbad, die Kunsteisbahn, den Motorikpark oder Wander- und Radwege in die umliegenden Weinberge. Magersdorf hat zudem eine sehr engagierte Dorfgemeinschaft: Zahlreiche Vereine organisieren über das ganze Jahr verteilt viele unterschiedliche Veranstaltungen.

In der Nähe des Grundstücks befinden sich:

- Kindergarten Magersdorf: 30 m
- Landesklinikum Hollabrunn: 1000 m
- BG und BRG Hollabrunn: 1,8 km
- Einkaufsmöglichkeiten: 2,5 km
- Bahnhof Hollabrunn: 2,9 km
- S3-Schnellstraße: 3,5 km
- Wien Zentrum: 56 km

Nebenkosten beim Immobilienkauf:

Grunderwerbsteuer 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr 1,1%

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft nach Tarif

Maklerhonorar 3,6 % inkl.Ust.

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