

**PROVISIONSFREI für den KÄUFER! - "++ FastInWien ++"**



01. Doppelhaushälfte 2301 Mühlleiten

**Objektnummer: 1626\_25722**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Mühleiten
<b>Baujahr:</b>	ca. 2025
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	99,36 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>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	423.189,00 €

## Ihr Ansprechpartner



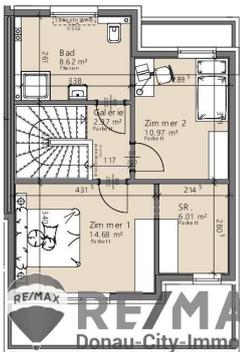
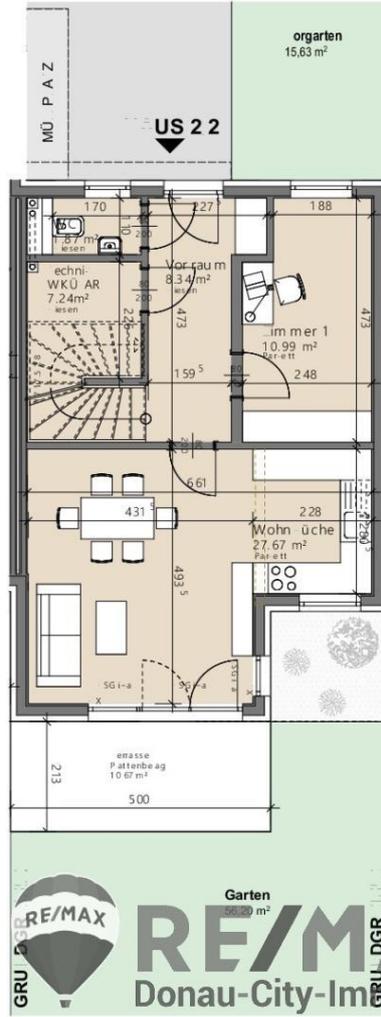
### **MBA Dominik Schreyer-Richtarz**

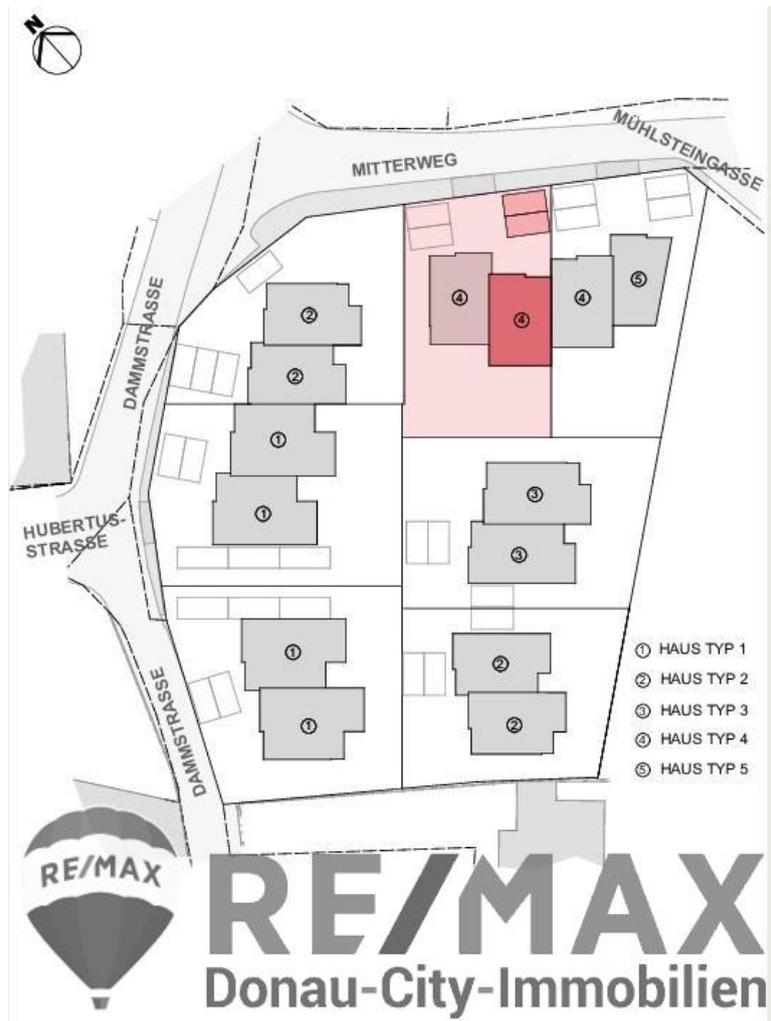
RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

H +43 676/301 06 02  
F +43 1/208 31 44

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

"++ FastInWien ++" Haus 2/2: Direkt an der Grenze zu Wien, in ruhiger und grüner Lage 2 km südöstlich von Groß-Enzersdorf zwischen Dammstraße und Mühlsteingasse im Ortsteil Mühlleiten, werden 7 Doppelhäuser neu errichtet und stehen ab sofort zum Verkauf! Im unteren Geschöß befinden sich die großzügige Wohnküche, ein weiterer Wohnraum und ein WC sowie die Terrasse und der Ausgang zum Garten, im Obergeschoß zwei weitere Wohnräume (einer davon mit großem Schrankraum) und ein Badezimmer/WC. Sämtliche Räume sind bequem zentral begehbar. Das Haus wird selbstverständlich nach dem letzten Stand der Technik, in nachhaltiger Holzbauweise und mit zeitgemäßer Wärmedämmung ausgeführt. Sämtliche Fenster und Terrassentüren verfügen über 3-fach Verglasung sowie elektrische Rolläden, sämtliche Elektroinstallationen (ausgenommen Beleuchtungskörper) sind vorhanden. Eine ausführliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung senden wir Ihnen gerne zu. Heizung und Warmwasser werden mit einer Luft-Wasser Wärmepumpe bereitgestellt, die Wärmeverteilung erfolgt mittels vollflächig verlegter Fußbodenheizung. Für jedes Haus stehen zwei PKW Stellplätze zur Verfügung. Das Haus wird belagsfertig übergeben. Eine schlüsselfertige Ausführung sowie Sonderwünsche (wie zB. auch eine Ausführung mit Kellergeschoß) können je nach Vereinbarung mit dem Bauträger und entsprechend dem Baufortschritt (kostenpflichtig) berücksichtigt werden. Die Übergabe ist 12 Monate nach vollständigem Erlag des Kaufpreises inklusive Nebenkosten vorgesehen. Durch die Anbindung an die B3 und A23 erreicht man von hier das Zentrum Wiens mit dem Auto in etwas mehr als 30 Minuten. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus Linien 553/550) gelangt man von hier beispielsweise in ca. 30 Minuten zur U2 Station Aspernstraße und befindet sich damit bereits im Wiener U-Bahn Netz. Ein detailliertes Lageexposé steht zur Verfügung. Aufgrund des entsprechenden Beschlusses des Nationalrats vom 20.03.2024 haben Sie derzeit die Möglichkeit, die Befreiung der Grundbuchseintragungsgebühren geltend zu machen! Sie sparen beim Kauf somit 1,1% des Kaufpreises, sowie weitere 1,2%

Pfandrechteintragungsgebühr der Bank im Falle einer Finanzierung. **Abbebergestützt PROVISIONSFREI für den KÄUFER! VERKÄUFER zahlt die Käuferprovision! Der Preis NUR € 423.189,-** Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 84.638,-/monatlich € 1.693,->>> [Hier geht`s zu Haus 2/1](#) >>> [Hier geht`s zu Haus 4/1](#) >>> [Hier geht`s zu Haus 4/2](#) >>> [Hier geht`s zu Haus 5/1](#) >>> [Hier geht`s zu Haus 5/2](#) >>> [Hier geht`s zu Haus 5a/1](#) >>> [Hier geht`s zu Haus 5a/2](#) Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 39.0 kW

mebeda h/(m²a)

rf:

Klasse B

Heizwär

mebeda

rf:

Faktor 0.67

Gesamt

energie  
effizienz  
:  
Klasse A+  
Faktor  
Gesamt  
energie  
effizienz  
: