

**Wohnen im Grünen: Ihr neues Zuhause in  
Unterwaltersdorf Natur trifft auf modernen Komfort**



IMG\_5773

**Objektnummer: 141/81513**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenhaus                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2442 Unterwaltersdorf            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 122,50 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,60                          |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.262,31 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.050,70 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.262,31 €                       |

## Ihr Ansprechpartner



### Fabian Doll

Rustler Immobilienreuehand

T +43 676 834 34 703

H +43 676 834 34 703

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









**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

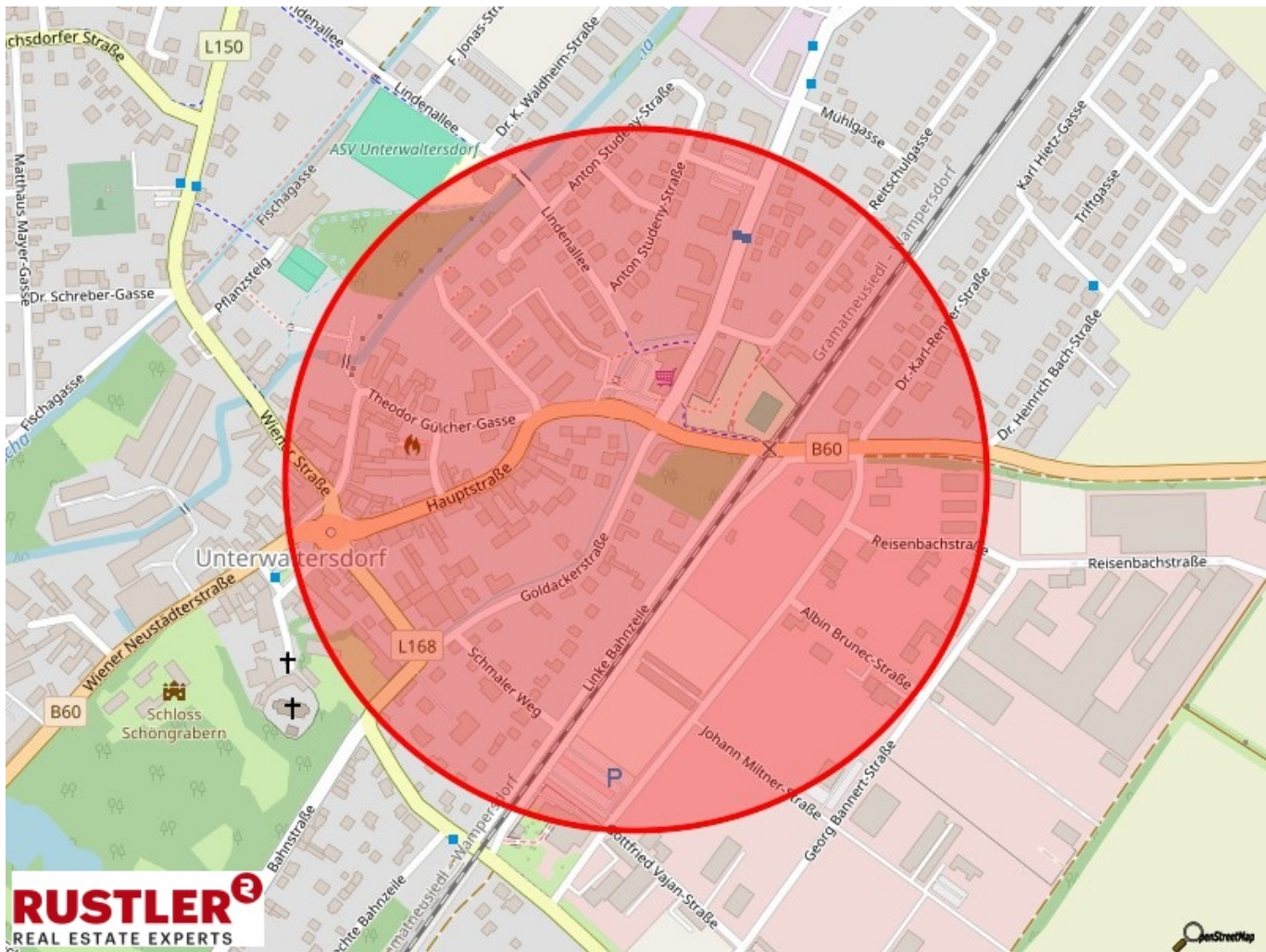


**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS









## Objektbeschreibung

In der idyllischen Ortschaft Unterwaltersdorf, einem Ortsteil von Ebreichsdorf, erwartet Sie Ihr neues Zuhause. Dieses exklusive Wohnprojekt bietet insgesamt 12 Doppelhaushälften und 12 Reihenhäuser in hochwertiger Niedrigenergiebauweise. Die schlüsselfertig errichteten Häuser überzeugen durch eine moderne Ausstattung und nachhaltige Kreuzlagenvollholzbauweise. Bezug ab sofort möglich! **Bauweise & Ausstattung** Die Häuser wurden in massiver Vollholzbauweise mit einer Vollwärmeschutzfassade errichtet um eine hohe Energieeffizienz zu gewährleisten. Der nachhaltige und naturverbundene Baustil wird durch die Holzoptik an den Zimmerdecken unterstrichen. Durch die Kombination aus moderner Niedrigenergiebauweise, einer effizienten Luft/Wasser-Wärmepumpe und den installierten Photovoltaikanlagen profitieren die Bewohner von einem nachhaltigen Energiekonzept, welches langfristig niedrige Betriebskosten sichert. **Hauptmerkmale:** Wohnflächen von ca. 122 bis 125 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen Ein zusätzliches Galeriegeschoß bietet Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse und Ideen Eigengärten von ca. 24 bis 205 m<sup>2</sup>, perfekt für Entspannung im Freien 48 PKW-Abstellplätze, wobei je 2 Stellplätze pro Haus fix zugeordnet und im Kaufpreis enthalten sind Photovoltaikanlage mit je 10 PV-Paneelen pro Haus, deren Stromertrag direkt den jeweiligen Häusern zugutekommt Fußbodenheizung für maximalen Komfort in allen Wohnräumen Moderne Luft/Wasser-Wärmepumpe für energieeffizientes Heizen und Klimatisieren Hochwertige Weitzer Parkettböden in allen Wohnräumen Durchdachte Grundrisse & Raumaufteilung **Erdgeschoss:** Großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten Zusätzliches Gästezimmer oder Kabinett WC/Dusche im Erdgeschoss Technikraum mit allen Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner **Obergeschoss:** Drei geräumige Schlafzimmer mit Flächen von ca. 13 bis 17 m<sup>2</sup> Großes Badezimmer mit ca. 10 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Dusche, Badewanne und WC **Dachboden:** Zusätzlicher Raum von ca. 65 m<sup>2</sup>, perfekt für Lagerung oder Ausbauoptionen Dieses Wohnbauprojekt in Unterwaltersdorf bietet eine seltene Kombination aus nachhaltigem Wohnen, moderner Architektur und naturnaher Lage. Die großzügigen Doppel- und Reihenhäuser auf Eigengrund sind der ideale Ort für Menschen, die auf der Suche nach einem harmonischen Zuhause mit höchstem Wohnkomfort sind. Die angegebenen Preise verstehen sich inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer. Die Nebenkosten für Strom, Heizung und Warmwasser werden zusätzlich nach Verbrauch abgerechnet. Unbefristete Hauptmiete mit einer Kaufoption nach 5, 10 und 15 Mietjahren. Fixkaufpreis im Mietvertrag der dem Sofortkaufpreis von heute entspricht und 5 Jahre lang garantiert wird! Sofortkauf ebenso möglich. Die Finanzierungsbeiträge belaufen sich ab € 112.000,- wobei 1% pro Jahr gesetzlich verwohnt werden. Im Falle eines Kaufes nach 5 Jahren werden 95% des Finanzierungsbeitrags vom Fixkaufpreis abgezogen. **Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!**