



# Designer-Doppelhaus in Kirchberg

## 3465 Kirchberg am Wagram, Ringgasse 5



**Kevin Gödel**

teamneunzehn.at Immobilienmanagement GmbH & Co. KG

1220 Wien – Donau-City-Straße 11/17. OG, 2.2.

Mob: +43 664 41 284 27

Tel.: +43 1 236 97 97

kevin.goedel@teamneunzehn.at

www.teamneunzehn.at



## Übersicht Projektdaten

Lage: **3465 Kirchberg am Wagram, Ringgasse 5**  
Objektart: **Doppelhaus**  
Bauart: **Neubau**  
Zustand: **Erstbezug**  
verfügbar: **2 Doppelhaushälften**  
Fertigstellung: **voraussichtlich Ende 2020**

### **Kosten:**

Kaufpreise: siehe Beschreibung der entsprechenden Häuser!

Kaufvertragserrichtung: 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten  
Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises  
Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises  
Provision: 3,0% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



## Übersicht Projektdaten

### **EIN PROJEKT MIT QUALITÄT! – DURCHDACHTE DETAILS FÜR IHR WOHLBEFINDEN – WOHNEN AUF 3 ETAGEN!**

**Wohnen im Grünen** – Ein nach neuesten Standards geplantes Haus ihr Eigen nennen? Lehnen Sie sich zurück, atmen Sie tief durch und freuen Sie sich auf Ihre Zukunft in Altenwörth.

Das Projekt ist **NEU am Markt** und somit können Sie sich noch **Ihr Traum-Haus auswählen!**

**Bei diesem Projekt handelt es sich um 2 Doppelhaushälften welcher in super Lage in Kirchberg am Wagram belagsfertig realisiert wird.**

Die Häuser überzeugen mit Größen von **ca. 190 m<sup>2</sup> (6 Zimmer)** Wohnfläche und einer Gartenfläche mit einer Größe von **ca. 185 m<sup>2</sup>**. Beide Einheiten verfügen über **Freiflächen** (Balkon, Terrasse,), einem **traumhaften Garten, 2 Pkw Stellplätze vor der Türe.**

Die Übergabe im **belagsfertigen Zustand** ermöglicht Ihnen die Ausstattung individuell nach Ihren Wünschen zu gestalten. **Ein Schlüsselfertigpaket können wir über eines unserer Partnerunternehmen auf Anfrage gerne anbieten!**

**Auch bei der Küche können wir Ihnen sehr gerne helfen!**

**Die Fertigstellung ist mit Ende 2020 geplant.**

#### **Kaufpreise:**

Der Kaufpreis einer Doppelhaushälfte beläuft sich auf **EUR 349.000,--.**

Je nach Einkommen ist eine Förderung bis zu ca. **€ 40.000,--** möglich.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl 20% USt.



## Übersicht Projektdaten

Das Projekt zeichnet sich vor allem durch folgende Attribute aus:

- **Massivbau**
- **Belagsfertig - Richten Sie ihr Traumhaus nach ihren Vorstellungen ein**
- **tolles Preis-/Leistungsverhältnis**
- **für Naturliebhaber**
- **tolle Raumgestaltung**
- **2 Pkw Abstellplätze vor der Haustüre**
- **Terrassen, Balkone**
- **Sonniger Garten**
- **Ruhelage**
- **Je nach Einkommen ist eine Förderung bis zu ca. € 40.000,-- möglich**
- **Uvm.**

### Lage:

**Der Natur ganz nahe.** Der Charakter der Umgebung wird Sie fesseln.

Zweifelsohne ist Kirchberg am Wagram ein sehr idyllischer liegender kleiner Ort, wo man den Alltagsstress noch ablegen und die Seele baumeln lassen kann. Ideal für sportbegeisterte oder Familien mit Kleinkindern. Hier können Sie in einer tollen Lage, durch die wunderschönen Wälder spazieren, Rad fahren, joggen, perfekt auch für Hundebesitzer geeignet, oder einfach mit der Familie durch die Natur wandern. Nur wenige Fahrminuten entfernt erreicht man Krems bzw. Tulln an der Donau.

**Nähe Königsbrunn am Wagram**

**Nähe Krems an der Donau**

**in 5 min. bei S 5 Richtung Krems- Tulln- St.Pölten- Wien**

**in 20 min. in Krems**

**in 17 min. in Tulln**



## Übersicht Projektdaten

### Ausstattungsstandard:

**Durchdachte Details für Ihr Wohlbefinden** - Bei der Realisierung des Neubaus wurde großen Wert auf eine hochwertige Ausstattung sowie langlebige Materialien gelegt:

- **Vollwärmeschutzfassade (geringer Heizwärmebedarf = geringe Heizkosten)**
- **25 cm Ziegelmauerwerk**
- **Luft/Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung**
- **Kunststoff – 3-fach Isolierverglasung**
- **Sonnenschutz mit außenliegenden Rollläden**
- **Großzügige Außenflächen**
- **Terrasse und Gartenzaun**
- **Badezimmer mit Fenster**
- **großer Masterbedroom**
- **große Glasflächen im Wohnzimmer**
- **Abstellraum im Erdgeschoss und Obergeschoss**
- **Uvm.**

Die Übergabe im **belagsfertigen Zustand** ermöglicht Ihnen die Ausstattung individuell nach Ihren Wünschen zu gestalten. **Ein Schlüsselfertigpaket können wir über eines unserer Partnerunternehmen auf Anfrage gerne anbieten!**

### Energieausweis:

Heizwärmebedarf: 31,66 kWh/(m<sup>2</sup>a) = Energieklasse B



## **Kontakt**

**Für Fragen bzw. Besichtigungen steht Ihnen Herr Kevin Gödel sehr gerne unter 0664 41 284 27 zur Verfügung.**

### **Dienstleistung der teamneunzehn Group für Anleger:**

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung sowie den Mietabrechnungen und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein? So steht Ihnen unser Team mit einem tollen Dienstleistungskonzept für Anleger zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

### **Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?**

Fragen Sie nach einem individuellem Finanzierungskonzept für Sie: Unsere Partner beraten Sie gerne kostenlos und unverbindlich!

"Leben braucht Raum" - teamneunzehn.at Immobilienmanagement GmbH & Co. KG

[www.teamneunzehn.at](http://www.teamneunzehn.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.



## Infrastruktur und Verkehrsanbindung

### EINKAUF

Billa – 2,39 km  
Penny – 2,40 km  
Bäckerei – 2,62 km  
Trafik – 0,12 km

### GESUNDHEIT

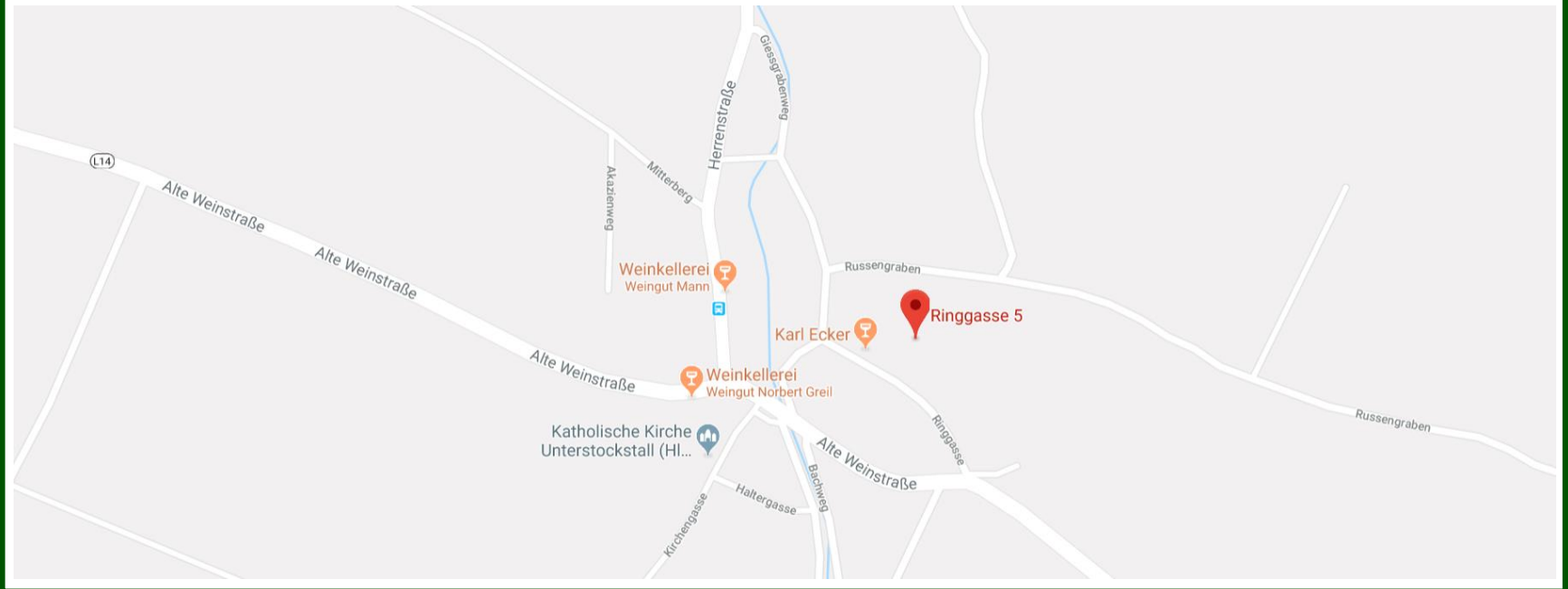
Allgemeinarzt – 1,78 km  
Apotheke – 2,73 km

### FREIZEIT

Schwimmbad – 2,35 km

### ÖFFENTLICHER VERKEHR

Bus – 0,20 km  
Lokalbahnhof – 0,76 km





## Visualisierung

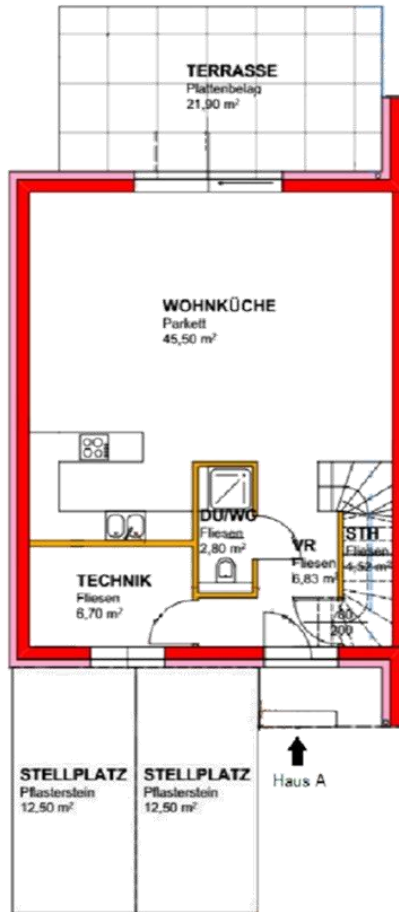




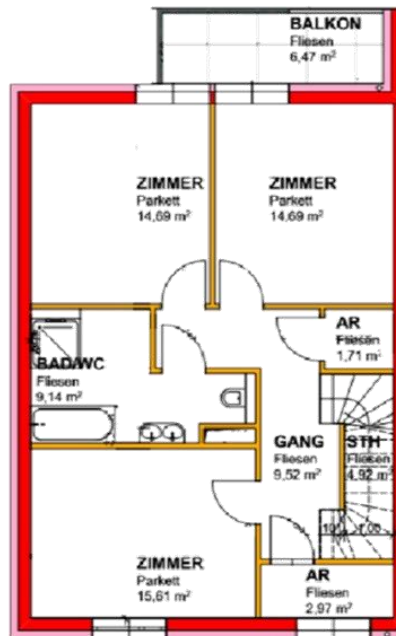


# HAUS A

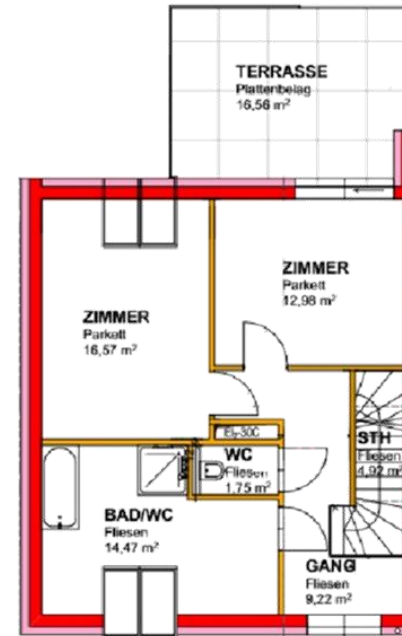
Kaufpreis: 328.000,00 €



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



## HAUS B

Kaufpreis: 328.000,00 €

