

## Modernes Wohnungseigentum in Hirtenberg!

2552 Hirtenberg, Österreich



**Eckdaten Objektnummer 13532**

**Wohnfläche:** ca. 72,82 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 6 m<sup>2</sup>

**Beziehbar:** Frühjahr 2024

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2023

**Stockwerk:** 1. Etage

**Zustand:** Erstbezug

**Zimmer:** 3

**Balkon:** 1 (ca. 8,05 m<sup>2</sup>)

**Stellplatz:** 1 (ca. 12,5 m<sup>2</sup>)

**Bad:** 1

**WC:** 1

**Kaufpreis:**

283.422,00 €

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1%

**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

**Energieausweis gültig bis:** 22.11.2023

**Heizwärmebedarf:** **B** 47,1 kWh/m<sup>2</sup>a

**Ihr Ansprechpartner:**



Flora Peichler

**Mobil:** +43 / 664 / 537 80 99

**E-Mail:** fp@realbrokers.at

## Detailbeschreibung

Das attraktive Wohnungseigentum in der Leobersdorfer Straße 62 in 2552 Hirtenberg bietet modernen und funktionalen Wohnraum in einer sehr guten Wohngegend mit TOP-Infrastruktur und direkter Autobahnanbindung. Das Sanierungsprojekt – Fertigstellung April 2023 - umfasst 2 Bestandsgebäude mit insgesamt 10 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen von 41m<sup>2</sup> bis 73m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen sind auf zwei Ebenen angelegt und verfügen über eine attraktive Ausstattung sowie über entsprechende Freiflächen (Balkone, Terrassen, Gärten). Im Keller werden funktionale Kellerabteile und zwölf PKW-Stellplätze auf Eigengrund geschaffen. Das Heizsystem für die Wohnungen ist ein modernes, umweltfreundliches und effizientes Luftwärmepumpen-System, was kostengünstige Betriebskosten für die zukünftigen Bewohner bedeutet.

**Auch für Anleger interessant!** Als Sachwert-Investmentform kombiniert dieses Anlegerprojekt Nachhaltigkeit, steuerliche und rechtliche Variationsmöglichkeiten sowie attraktive und langfristige Renditen über kontinuierliche, indexierte Mieterträge. In Bezug auf Vermietbarkeit kann aktuell aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der „Speckgürtelregion Baden“, von einer sehr guten Vermietbarkeit dieser Wohnungen ausgegangen werden.

### Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- offene Wohnküche mit Essbereich
- Schlafzimmer
- Kinder/Gästezimmer
- Bad
- WC
- Ein Abstellraum im Keller sowie ein KFZ-Stellplatz vervollständigen das Angebot.

**VERKAUFSSTART: OKTOBER 2023 / FERTIGSTELLUNG: APRIL 2024'**

### Folgende Wohneinheiten stehen zur Verfügung:

#### TOP 1 – Erdgeschoss

Wohnfläche 51,77m<sup>2</sup>

Terrasse: 16,15m<sup>2</sup>

Garten: 50,58m<sup>2</sup>

Preis: EUR 249.684,00

#### TOP 2 – Erdgeschoss

Wohnfläche 59,82m<sup>2</sup>

Terrasse: 16,12m<sup>2</sup>

Garten: 34,55m<sup>2</sup>

Preis: EUR 237.316,00

### **TOP 3 – Obergeschoss**

Wohnfläche 58,01m<sup>2</sup>

Balkon: 9,18m<sup>2</sup>

Preis: EUR 230.438,00

### **TOP 4 – Obergeschoss**

Wohnfläche 73,19m<sup>2</sup>

Balkon: 17,16m<sup>2</sup>

Preis: 288.122,00

### **TOP 5 – Erdgeschoss**

Wohnfläche 41,06m<sup>2</sup>

Garten: 18,15m<sup>2</sup>

Preis: EUR 153.710,00

### **TOP 6 – Erdgeschoss**

Wohnfläche 72,70m<sup>2</sup>

Garten: 66,10m<sup>2</sup>

Preis: EUR 276.260,00

### **TOP 7 – Erdgeschoss**

Wohnfläche 66,37m<sup>2</sup>

Garten: 58,63m<sup>2</sup>

Preis: EUR 242.295,00

#### **TOP 8 – Obergeschoss**

Wohnfläche 58,93m<sup>2</sup>

Balkon: 7,33m<sup>2</sup>

Preis: EUR 222.148,00

#### **TOP 9 – Obergeschoss**

Wohnfläche 61,87m<sup>2</sup>

Balkon: 14,33m<sup>2</sup>

Preis: EUR 245.106,00

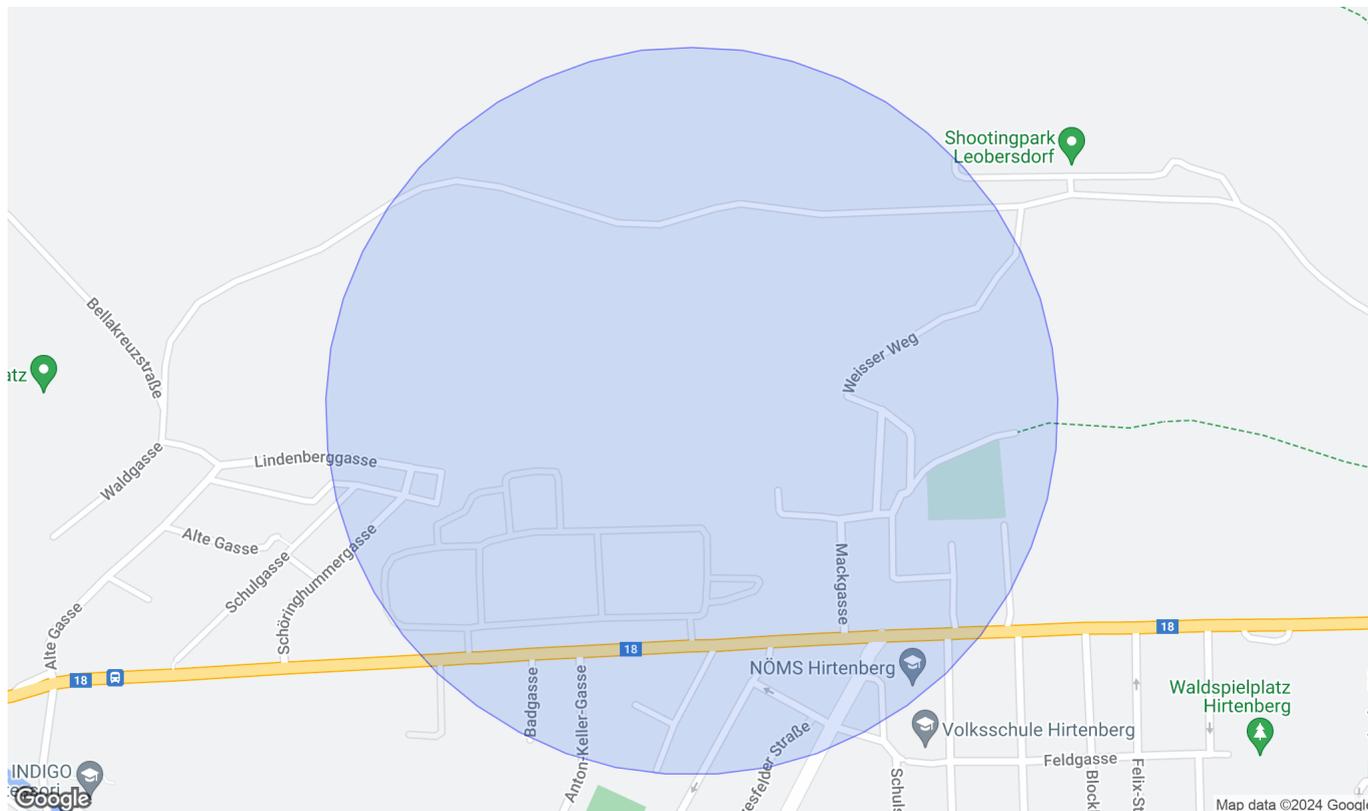
Die Lage in Hirtenberg bietet Erholungsgebiete vor der Haustüre, einen Ort mit Charme, eine optimale Verkehrsanbindung, Stadtnähe, hervorragende Lage für Pendler, eine sehr gute Infrastruktur, Freizeitangebote, kulinarische Vielfalt regionaler Betriebe und eine familienfreundliche Umgebung.

Die Marktgemeinde Hirtenberg ist eine klassische Wohngemeinde und umfasst knapp 2.600 Einwohner. Sie liegt im Bezirk Baden und befindet sich am Talausgang des Triestingtals. Hirtenberg verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, inklusive Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Kinderbetreuungseinrichtungen und einer Volksschule. Weitere Bildungseinrichtungen wie Neue Mittelschulen, Gymnasien, Hochschulen und sonstige Weiterbildungseinrichtungen sind in den umliegenden Gemeinden gut erreichbar.

**Dieses Wohnungseigentum bietet somit eine hervorragende Gelegenheit für Familien, Pendler und alle, die modernen Wohnraum in einer attraktiven und gut angebundenen Wohngegend suchen.**

## Lage

2552 Hirtenberg



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	9.000 m
Krankenhaus	9.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	2.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.000 m
Straßenbahn	9.000 m
Flughafen	6.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.500 m

### Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



