realbrokers.at IMMOBILIEN

Modernes Wohnungseigentum in Hirtenberg!

2552 Hirtenberg, Österreich

Eckdaten Objektnummer 13534

Wohnfläche: ca. 51,77 m²
Kellerfläche: ca. 6 m²

Beziehbar: Frühjahr 2024
Eigentumsform: Wohnungseigentum
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 2023
Stockwerk: EG
Zustand: Erstbezug
Zimmer: 3
Garten: 1 (ca. 50,87 m²)
Terrasse: 1 (ca. 16,15 m²)
Stellplatz: 1 (ca. 12,5 m²)
Bad: 1
WC: 1

Kaufpreis: 249.684,00 €

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%
Grunderwerbsteuer: 3,5%

Energieausweis gültig bis: 22.11.2032
Heizwärmebedarf: B 47,1 kWh/m²a

Ihr Ansprechpartner:

Flora Peichler
Mobil: +43 / 664 / 537 80 99
E-Mail: fp@realbrokers.at

realbrokers.at IMMOBILIEN

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 41m² bis 73m².

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 2 – Erdgeschoss

Wohnfläche 59,82m²

Terrasse: 16,12m²

Garten: 34,55m²

Preis: EUR 237.316,00

TOP 3 – Obergeschoss

Wohnfläche 58,01m²

Balkon: 9,18m²

Preis: EUR 230.438,00

TOP 4 – Obergeschoss

Wohnfläche 73,19m²

Balkon: 17,16m²

Preis: 288.122,00

TOP 5 – Erdgeschoss

Wohnfläche 41,06m²

Garten: 18,15m²

Preis: EUR 153.710,00

TOP 6 – Erdgeschoss

Wohnfläche 72,70m²

Garten: 66,10m²

Preis: EUR 276.260,00

TOP 7 – Erdgeschoss

Wohnfläche 66,37m²

Garten: 58,63m²

Preis: EUR 242.295,00

TOP 8 – Obergeschoss

Wohnfläche 58,93m²

Balkon: 7,33m²

Preis: EUR 222.148,00

TOP 9 – Obergeschoss

Wohnfläche 61,87m²

Balkon: 14,33m²

Preis: EUR 245.106,00

TOP 10 – Obergeschoss

Wohnfläche 72,82m²

Balkon: 8,05m²

Preis: EUR 272.152,00

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.

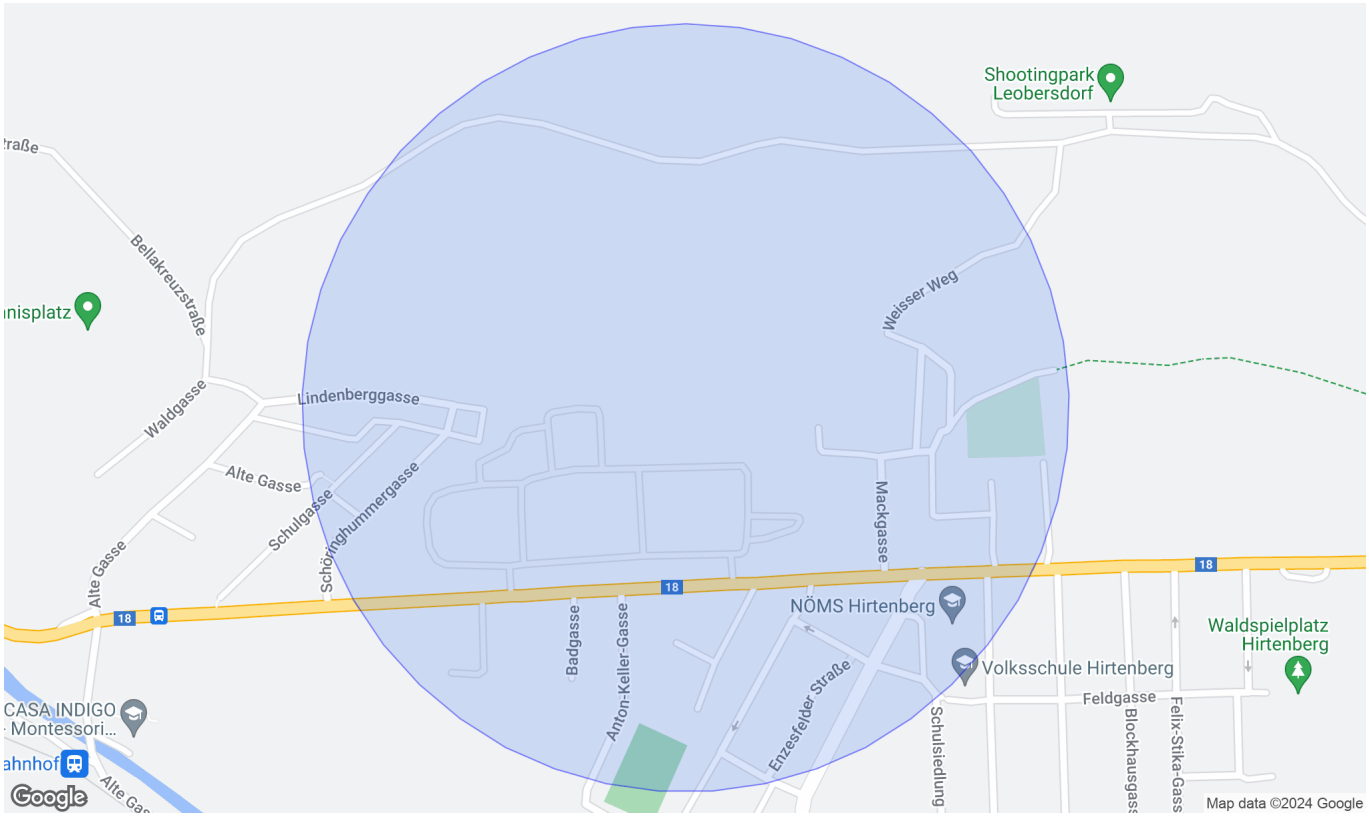
Die Marktgemeinde Hirtenberg ist eine klassische Wohngemeinde und umfasst knapp 2.600 Einwohner. Sie liegt im Bezirk Baden und befindet sich am Talausgang des Triestingtals. Hirtenberg verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, inklusive Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Kinderbetreuungseinrichtungen 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.

realbrokers.at IMMOBILIEN

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

realbrokers.at
IMMOBILIEN

realbrokers Dienstleistungs GmbH & Co KG

Braitnerstraße 41 Top 1, A-2500 Baden

Telefon: 02252 / 522 613

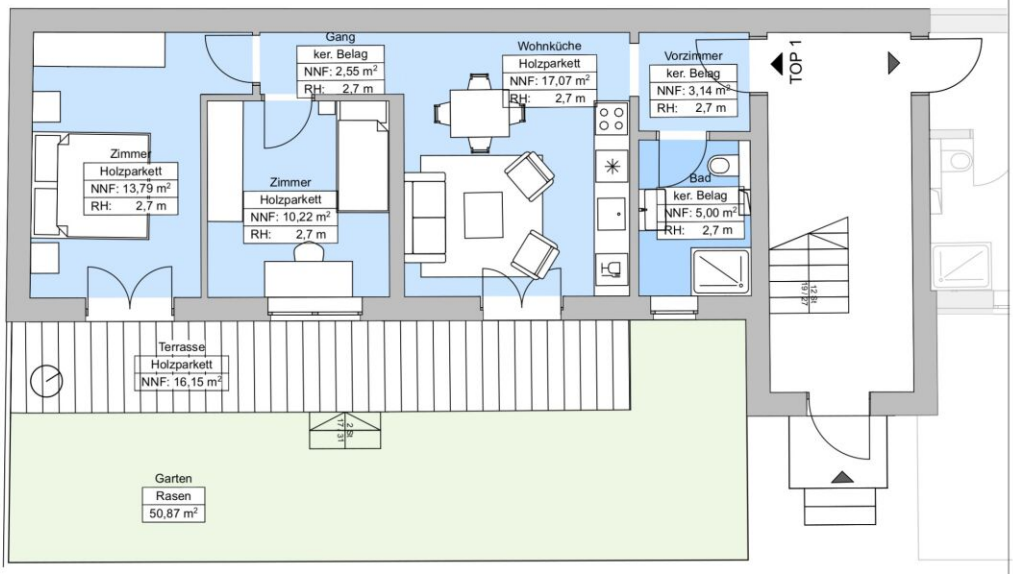
realbrokers.at
IMMOBILIEN

TOP 1

Wohnnutzfläche	**51,77 m²**
Terrasse	16,15 m²
Garten	50,87 m²

FLÄCHENAUFSTELLUNG EG

Nettonutzfläche	**51,77 m²**
Gang	2,55 m²
Wohnküche	17,07 m²
Vorzimmer	3,14 m²
Zimmer	13,79 m²
Zimmer	10,22 m²
Bad/WC	5,00 m²



realbrokers Dienstleistungs GmbH & Co KG

Braitnerstraße 41 Top 1, A-2500 Baden

Telefon: 02252 / 522 613

LEOBERSDORFER STRASSE
ERDGESCHOSS
1:100

LEOBERSDORFER STRASSE
OBERGESCHOSS
1:100