Dominik Immobilien

IHR ANSPRECHPARTNER

Ingrid Dominik

DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16
2401 Fischamend

Tel.: +43 676 3272855
Fax: +43 (0) 2232-76582 - 20
dominik.immobilien@aon.at
www.dominik-immobilien.at

MIETKAUF - HOCHWERTIGES WOHLFÜHL-HAUS mit SWIMMINGPOOL in GRAFEN-WÖRTH H2 – 16A

Kennung 802

Eckdaten

Baujahr:	2022
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 112,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 260 m²
Gartenfläche:	108 m²
Verfügbar ab:	KV
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Zustand:	Neuwertig
Alt-/Neubau:	Neubau
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Dusche, Badewanne, Fenster
Badezimmer:	2
Anzahl separater WCs:	2
Keller:	Nein
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Balkon vorhanden:	Nein
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	4
Swimmingpool vorhanden:	Ja
Befeuerung/Energieträger:	Wärmepumpe

EXPOSÉ

© FLOWFACT GmbH

Energieausweis:	Vorhanden
Energieeffizienzklasse:	B
Energiekennwert:	32,5 kWh/(m²*a)
Energietyp:	Niedrigenergiehaus

Kaufpreis 489.000,00 €

Käuferprovision 3% vom KP zuzügl. 20% Ust. abzüglich der Provision vom Optionsvertrag inkl. gesetzlicher MwSt.

Hinweis Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma DOMINIK IMMOBILIEN eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% vom KP zuzügl. 20% Ust. abzüglich der Provision vom Optionsvertrag inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

EXPOSÉ

© FLOWFACT GmbH

Objektbeschreibung

MIETKAUF - HOCHWERTIGES WOHLFÜHLHAUS mit SWIMMINGPOOL in GRAFENWÖRTH H2 – 16A

Zum Mietkauf gelangt in absoluter Ruhelage eine ca. 112 m² große Doppelhaushälfte (5 Zimmer) mit einem 108 m² Garten in Süd - Ausrichtung mit Rollrasen und Bewässerungsanlage, sowie PKW-Stellplätze mit Stromsteckdose für E-Autos in Grafenwörth.
Das Wohnhaus ist in Ziegelbauweise (Außenwände mit 25 cm HLZ) mit einer 20 cm starken Wärmedämmung in Niedrigenergiebauweise HWB: 32,5kWh/m² (B) errichtet. Auch die Zwischenwände sind gemauert.
Die Wohnraumsituation ist ideal angelegt, da alle Räumlichkeiten zentral begehbar sind und ein sonniges und großzügiges Wohngefühl bietet.
Die genaue Raumaufteilung und die einzelnen Zimmergrößen können Sie dem beigefügten Plan entnehmen.
Die Beheizung erfolgt mittels einer Luft- Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung in EG und OG. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen 180 l - im Kombigerät enthaltenen Warmwasserspeicher. Die behagliche Wärmeabgabe wird über die Fußbodenheizung abgegeben, dadurch gewinnen Sie in den Wohnräumen mehr Stellfläche.
Photovoltaikanlage ist vorhanden und 3-fach verglaste Fenster mit el. Außenjallousien mit Insektenschutz bieten zusätzliche Energievorteile.
Vervollständigt wir das Haus durch einen gemauerten Swimmingpool mit Folierung inkl. Pooltechnik (Tiefe: 1,5 m, L: 6 m &. B: 3 m), XL-Terrasse mit Granitbelag, Bewässerungsanlage, Husqvana Rasenroboter und Elektrik mit BUS-System.
Die Doppelhaushälfte wird bezugsfertig verkauft.

Das Mietkaufmodell besteht aus einer monatlichen Miete von €1.350,- einer Kaution von € 59.000,- und einer drei jährigen Kaufoption. Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt € 489.000,- , weiters ist beim notariellen Vertragsabschluss eine Provision in Höhe von 2 BMM zuzügl. 20 % Ust. zu entrichten, bei späterem Kaufabschluss ist dann eine Provision in Höhe

EXPOSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20
E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

© FLOWFACT GmbH

von 3 % des KP zuzüglich 20 Ust. zu entrichten, abzüglich der bereits bezahlten Provision für den Optionsvertrag.
Das Naturparadies Grafenwörth liegt im Bezirk Tulln und ist nur ca. 18 Autominuten von Tulln entfernt (S5). Nach Krems sind es nur 14 Minuten, nach St. Pölten 20 Minten und nach Stockerau 22 Minuten Fahrzeit.
Auch der Schlosspark "Grafenegg" lädt zum Erholen, Spazieren und diversen kulturellen Events ein. Zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten sich für sportloche Aktivtäten an.
Im Nahbereich befinden sich Geschäfte des tägl. Bedarfes (Hofer, Bila, ...) Kindergarten, Volks- und Musikschule, Gastronomie, eine Bank, Tankstelle, Bahnanschluss (ca. 50 Min. zum Wiener Franz-Josefs-Bahnhof) sowie medizinische Versorgung.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit Frau Dominik unter 0676/ 327 28 55 und überzeugen Sie sich von der Qualität dieser hochwertigen Immobilie. Wir stehen Ihnen auch gerne für weitere Auskünfte, sowie Finanzierungsberatung jederzeit zur Verfügung.
HWB: 32,5 kWh/m² (B)

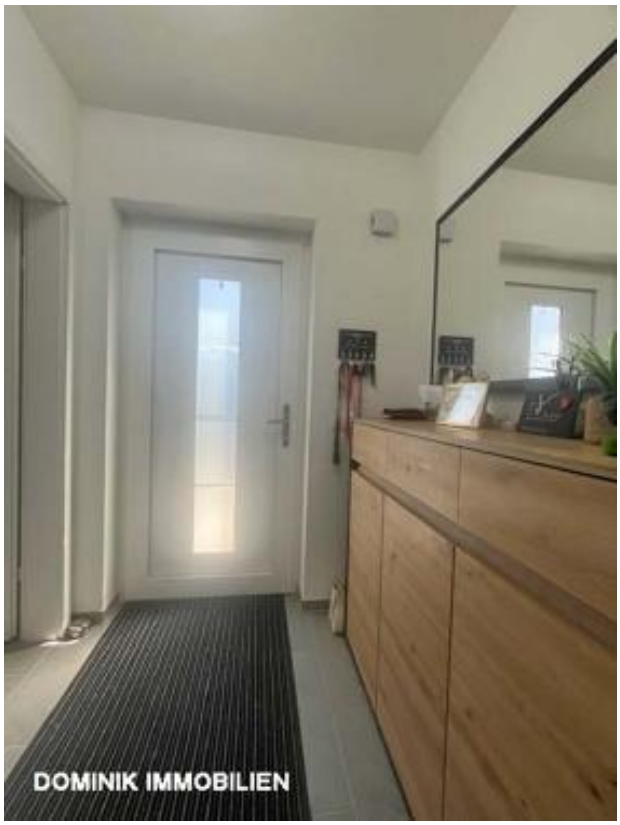
EXPOSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20
E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

© FLOWFACT GmbH

Dominik Immobilien



EXPOSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20
E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

© FLOWFACT GmbH

Die Objektbilder

Zimmer EG - Zimmer EG

EXPOSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20
E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

© FLOWFACT GmbH

Die Objektbilder

Gallerie - Zimmer 1 OG

EXPOSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20
E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

© FLOWFACT GmbH

Die Objektbilder

Zimmer 2 OG - Zimmer 3 OG

EXPOSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20
E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

© FLOWFACT GmbH

Die Objektbilder

EG

EXPOSÉ

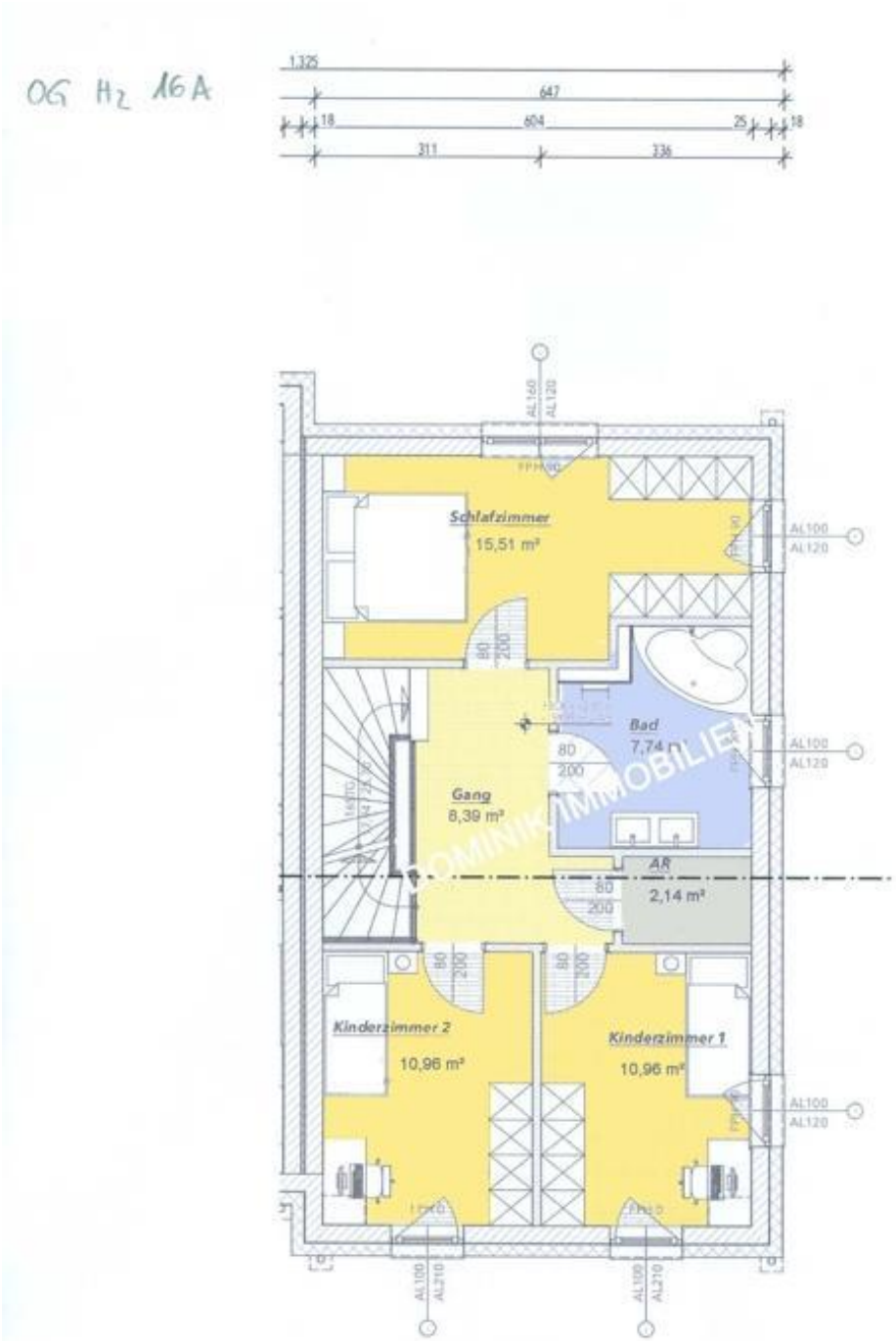
DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20
E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

© FLOWFACT GmbH

Die Objektbilder

OG



EXPOSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20
E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

© FLOWFACT GmbH

Objektbilder

Gartenseitige Ansicht

EXPOSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20
E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

© FLOWFACT GmbH

Objektbilder

Garten mit Pool

EXPOSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20
E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

© FLOWFACT GmbH

Objektbilder

Gartenseitige Ansicht

EXPOSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20
E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

© FLOWFACT GmbH

Objektbilder

Garten mit Pool

EXPOSÉ

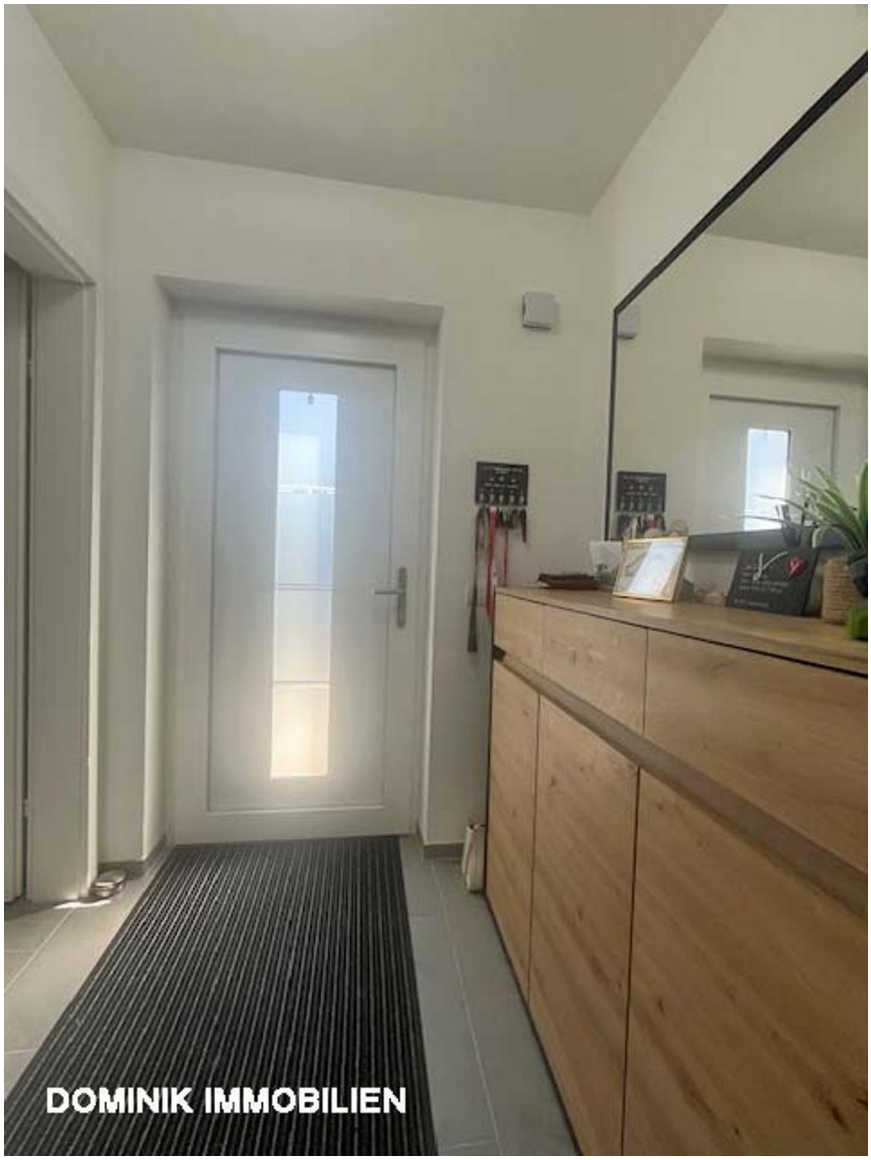
DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20
E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

© FLOWFACT GmbH

Objektbilder

Vorzimmer



EXPOSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20
E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

© FLOWFACT GmbH