

**Neubau-Doppelhaushälfte provisionsfrei –  
Familienfreundliches Wohnen in Gaaden**

immobilien  
**REISCHHEL**



01b

**Objektnummer: 1150**

**Eine Immobilie von Reischel Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2531 Gaaden
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,71
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Christopher Reischel

Reischel Immobilien GmbH  
Breitenfurter Str. 372D/Stg. 9  
1230 Wien

T +43 1 336 8080 8828

H +43 664 851 8828

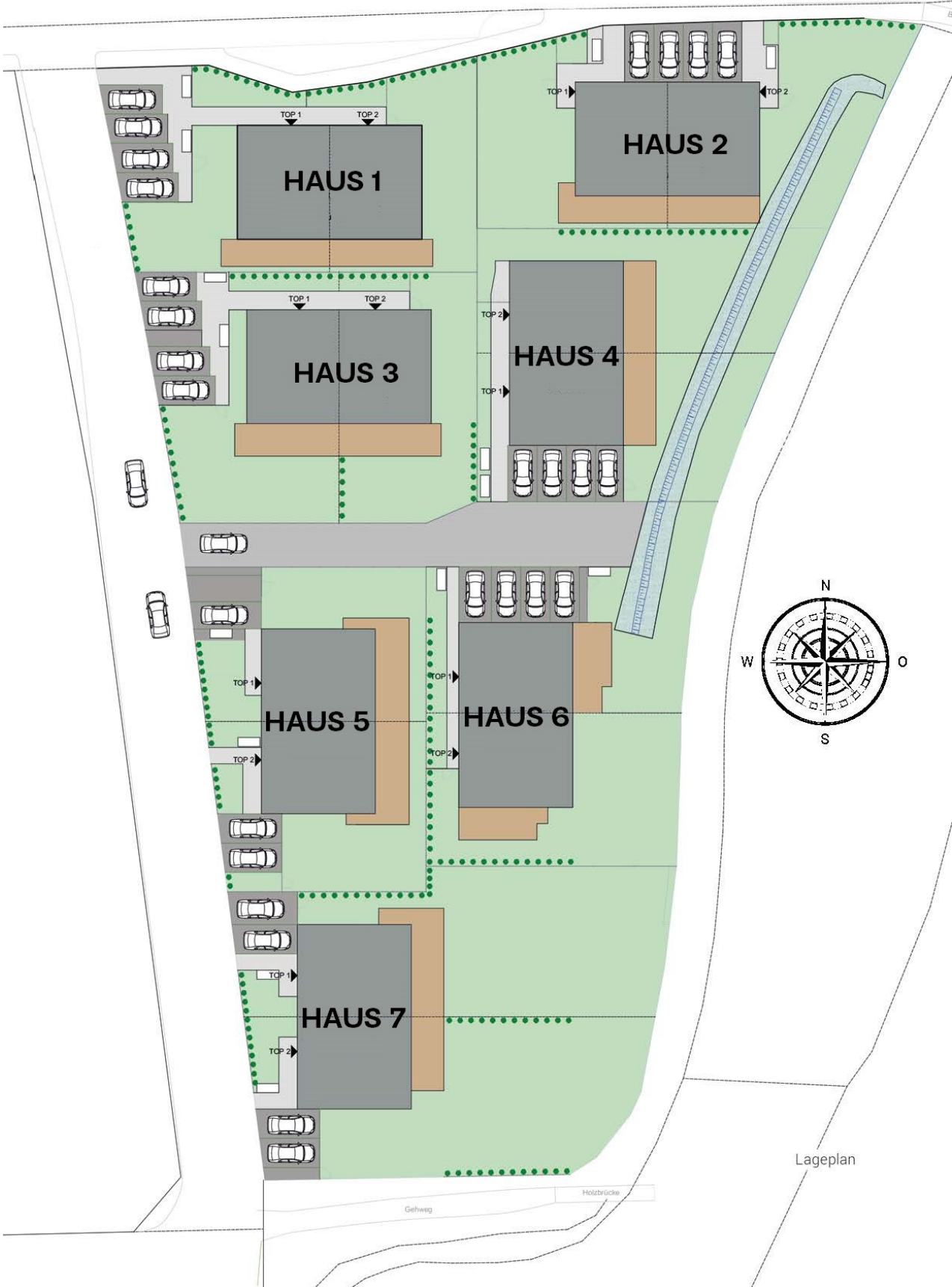
F +43 1 336 8080-80

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









Lageplan



**HAUS 1 B**

mech. Entlüfter

**WC**  
1,72 m<sup>2</sup>

Garderobe

**AR**  
9,38 m<sup>2</sup>

**Technik**  
6,58 m<sup>2</sup>

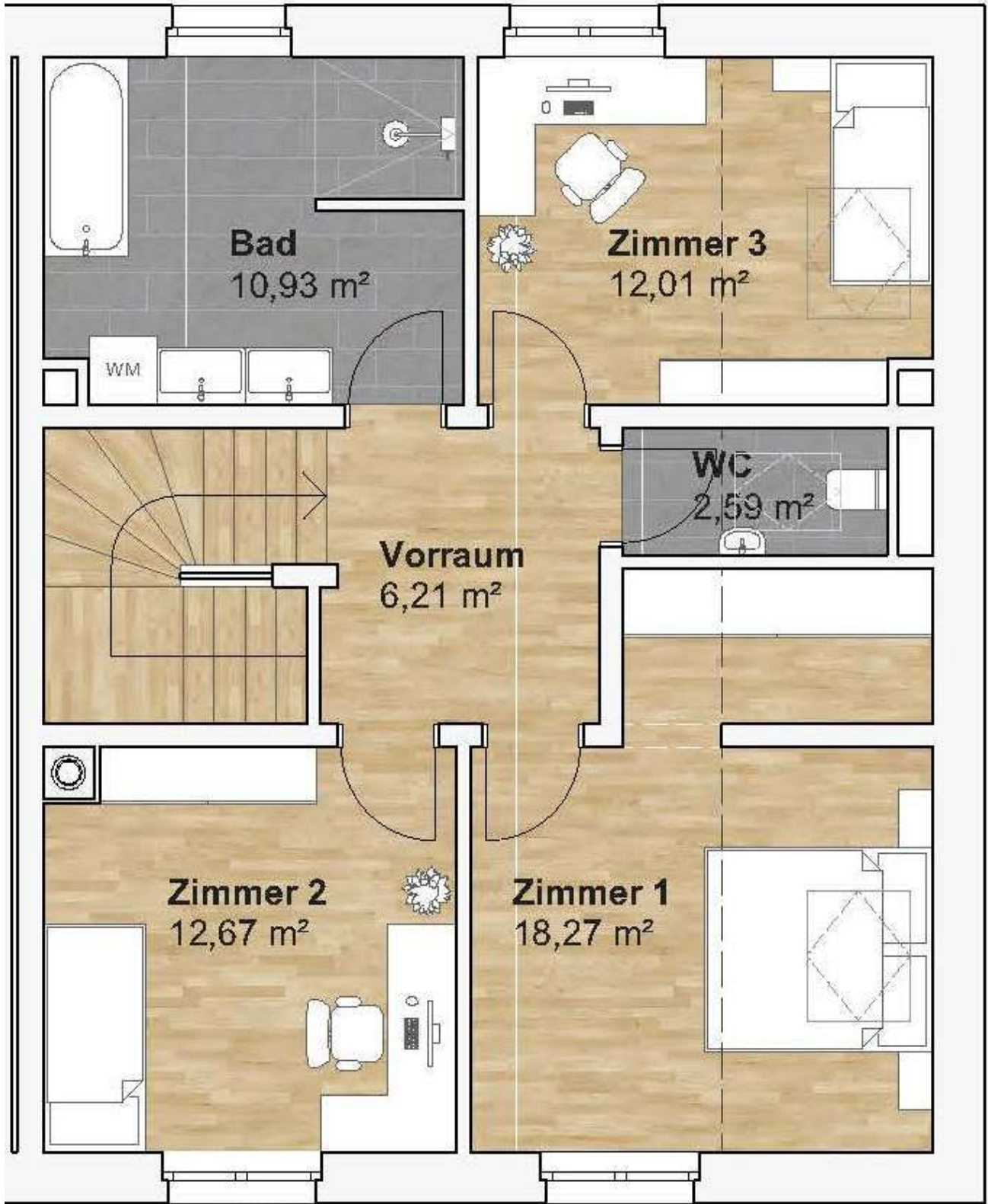
**VR**  
9,35 m<sup>2</sup>

E-Vollfl.

K

**Wohnküche**  
38,09 m<sup>2</sup>

**Terrasse**  
21,06 m<sup>2</sup>



Fixvergl. VSG

**HAUS 1 B**



## Objektbeschreibung

PROVISIONFREI Diese moderne Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2023/24 neu erbaut und bietet Ihnen ein ideales Zuhause in naturnaher Umgebung. Sie sind vom Wienerwald umgeben, der zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Die Anlage besteht aus 14 Doppelhaushälften, die von SPL-Hausbau erbaut wurden. Alle Doppelhaushälften verfügen über eine Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup>, insgesamt 5 Zimmer sowie einen Garten und eine Terrasse. Die Ziegelmassivhäuser werden in der Ausbaustufe "belagsfertig plus" übergeben. Im Erdgeschoss gibt es ein großzügiges Wohnzimmer mit dem Bereich für die offene Küche. Zusätzlich steht ein weiterer Raum zur Verfügung, der sich ideal als Home-Office oder Gästezimmer eignet, sowie ein separates WC. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, ein Badezimmer und ein separates WC. So wie in der Küche, sind auch im Badezimmer die Anschlüsse bereits vorhanden, sodass Sie Ihr Bad nach Ihren Wünschen gestalten können. Der Estrich ist verlegt, alle Elektro- und Sanitärinstallationen sind ausgeführt und die Heizanlage ist in Betrieb genommen. Alles ist bereit für Ihre Innenraumgestaltung mit z.B. Dielenboden, Traumküche und Traumbad.