

**? Starten Sie 2023 in Ihrem neuen Zuhause! Familien-Oase  
in Wilfleinsdorf**



5EB678A0-50B9-434B-B810-D848820B43AD.jpeg

**Objektnummer: 227**

**Eine Immobilie von SAQURA Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2462 Wilfleinsdorf             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1970                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 276,57 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                              |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                              |
| <b>Garten:</b>                       | 434,85 m <sup>2</sup>          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 40,87 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,76                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 649.000,00 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Olivera Jovicic**

SAQURA Immobilien GmbH  
Riesgasse 3/14  
1030 Wien

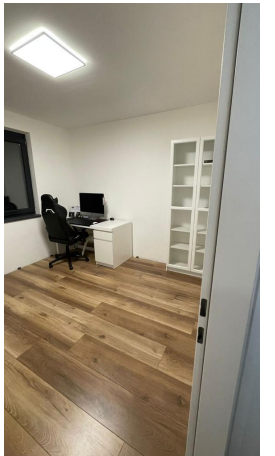
T +43 6677639102 7639102  
H +43 664 4545920

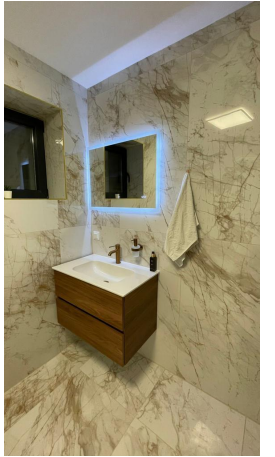
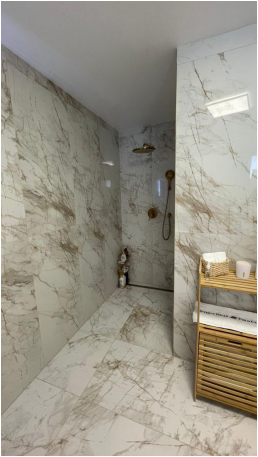
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

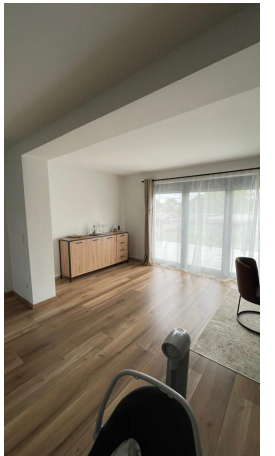


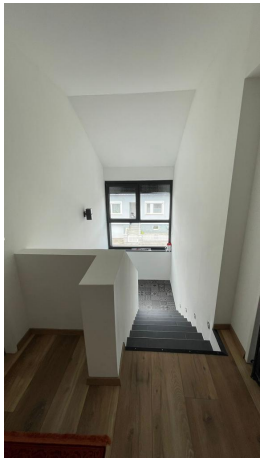
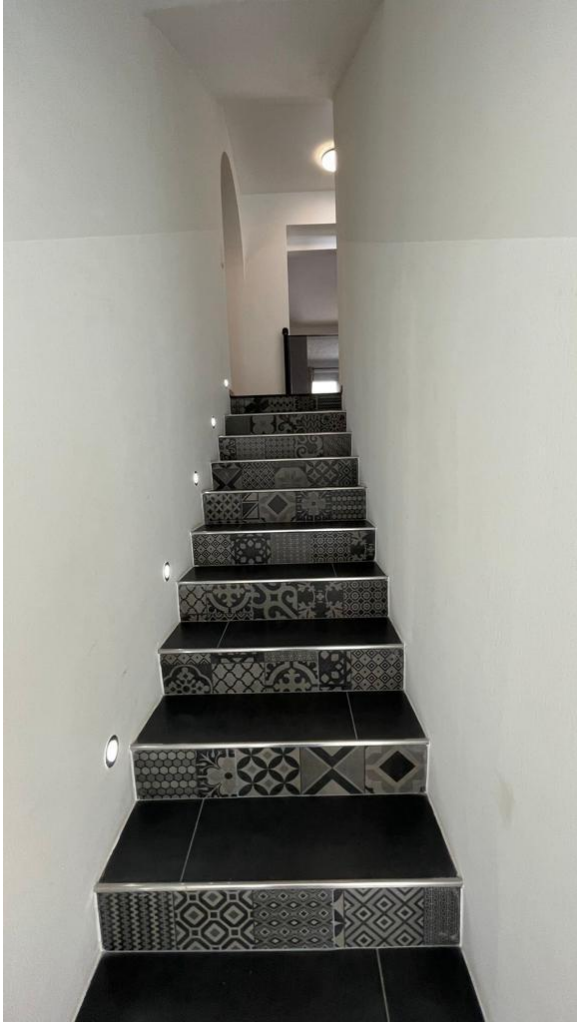






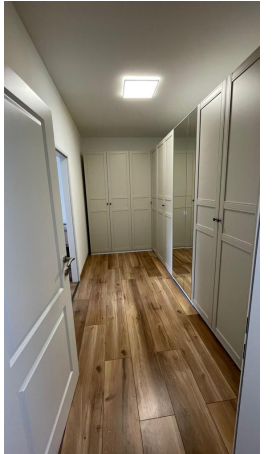


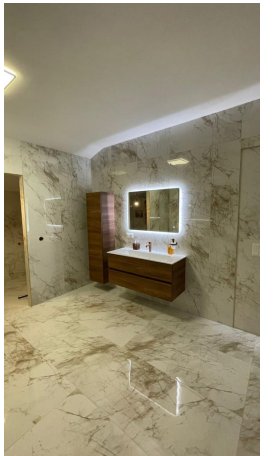
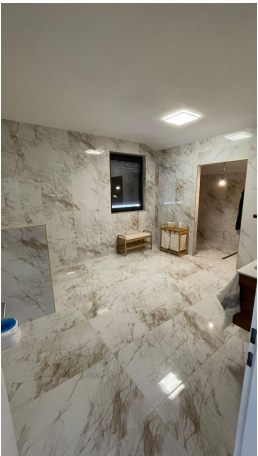






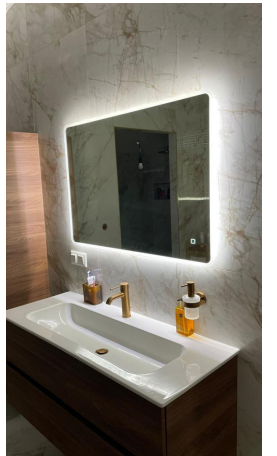
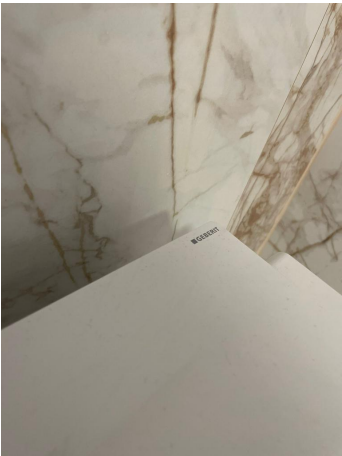




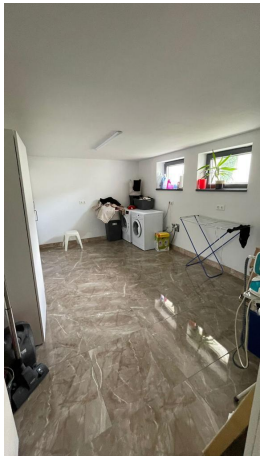
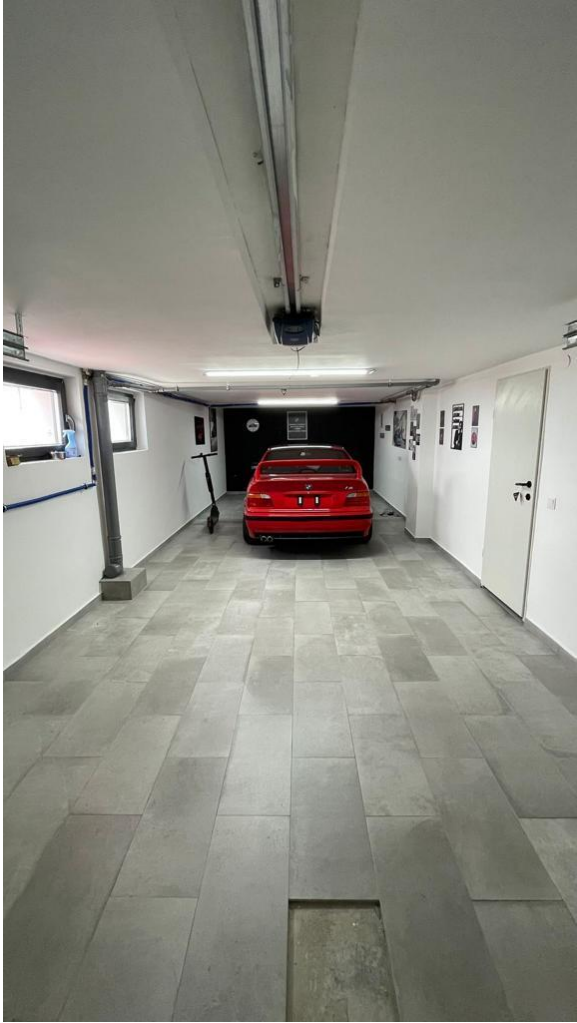


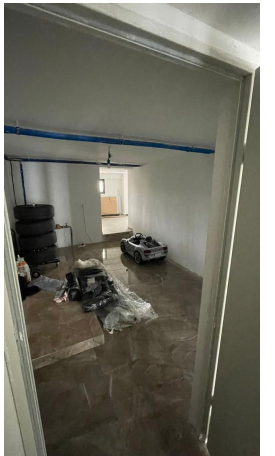






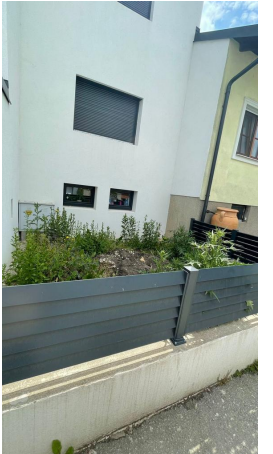
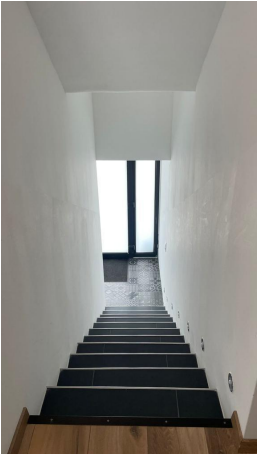














## Objektbeschreibung

Familienfreundliches Wohnhaus mit großem Garten und hochwertiger Ausstattung Sie suchen nach einem Zuhause, in dem Sie Ruhe finden und dennoch nicht auf die Nähe zu Wien verzichten müssen? Dann könnte dieses luxuriöse Wohnhaus das Richtige für Sie sein. Das komplett sanierte und neu aufgestockte Wohnhaus erstreckt sich über 3 Ebenen und bietet eine Gesamtwohnnutzfläche von 276 m<sup>2</sup>. Der jetzige Besitzer trennt sich schweren Herzens aufgrund einer Ortsveränderung. Die großzügige Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung des Hauses werden Sie begeistern: Der 434 m<sup>2</sup> große Garten und die großzügige Terrasse bieten viel Platz zum Entspannen und Genießen. Die hochwertige Küche ermöglicht Ihnen das Zubereiten Ihrer Speisen auf höchstem Niveau. Ein Edelharzboden verleiht dem Haus eine luxuriöse Note und sorgt gleichzeitig für Gemütlichkeit. Die Bäder sind mit Produkten von Grohe und Geberit ausgestattet und bieten Ihnen höchsten Komfort. 3-fach verglaste Fenster, eine 14 cm-Wärmeschutzfassade und eine Filteranlage von Dr. Böhm sorgen für ein angenehmes Raumklima. 2 Klimaanlage der Firma Toshiba bieten zusätzliche Abkühlung an heißen Tagen. Eine großzügige Garage von knapp 40 m<sup>2</sup> bietet Platz für Ihre PKWs. Dank der hochwertigen Sanierung liegen die Betriebskosten bei nur € 330,- quartalsmäßig. Das Wohnhaus liegt in der Nähe eines Bahnhofs, den Sie mit dem Auto in 2 Minuten, mit dem Roller in 5 Minuten oder zu Fuß in 20 Minuten erreichen. Mit der S-Bahn sind Sie innerhalb von 35 Minuten am Hauptbahnhof Wien. Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe. Lassen Sie sich von der außergewöhnlichen Schönheit und Wohnlichkeit dieses Hauses überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumimmobilie persönlich zu zeigen. Das Exposé wird Ihnen umgehend nach Ihrer Anfrage auf die angegebene E-mail zugesendet, bitte überprüfen Sie Ihr Spamordner! Es werden NUR die Anfragen bearbeitet, die das zugesendete Exposé heruntergeladen. Wir möchten Sie über folgende Punkte informieren: Per 13.06.2014 ist eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten Provisionsanspruch besteht erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes. Eine Besichtigung ist nach wie vor unverbindlich und kostenlos! Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Wohnungsmietverträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen, 3 % des Kaufpreises bei Kaufobjekten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Wird Ihnen die Immobilie explizit als provisionsfrei angeboten, ist unsere Dienstleistung für Sie als MieterIn bzw. KäuferIn kostenlos. Unsere Angebote von Objekten sind unverbindlich und freibleibend. Angaben sind teils vom Eigentümer, dakezanher ohne Gewähr unsererseits. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.