

**4 DOPPELHAUSHÄLFEN - 5 ZIMMER - 2 BALKONE - 2
PKW-STELLPLÄTZE - HAUS 1**



Objektnummer: 51859

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh.
Gerald Frank**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2282 Markgrafneusiedl |
| Baujahr: | 2023 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 153,00 m ² |
| Zimmer: | 5,50 |
| Bäder: | 3 |
| WC: | 3 |
| Balkone: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 2 |
| Garten: | 101,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 40,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74 |
| Kaufpreis: | 549.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

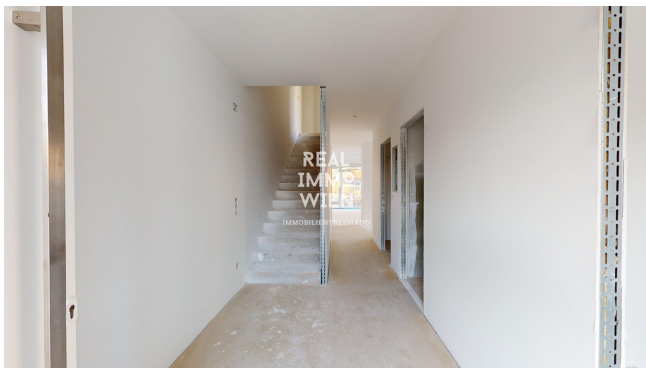
Ihr Ansprechpartner

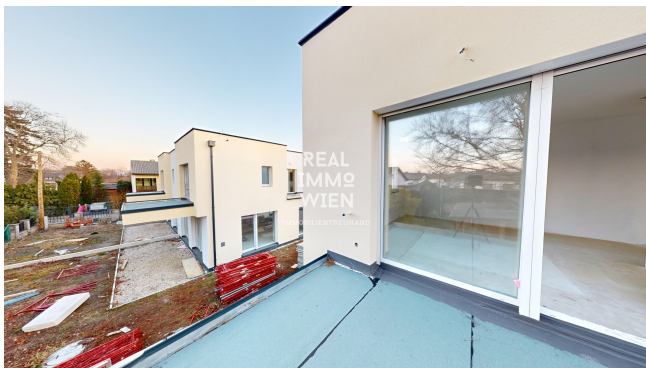


Mahyar Bozorg

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank
Rabensteig 1/13













Objektbeschreibung

360-Grad-Tour: <https://my.matterport.com/show/?m=pqwCbnDgHPd>

Zum Verkauf stehen 4 Doppelhaushälften **in Baumeisterqualität (Ziegel-Massiv) auf Eigengrund!**

Anspruchsvolle Architektur, zukunftsorientierte Planung und qualitativ hochwertige Ausführung machen den sichtbaren Teil der Exklusivität von diesen Häusern aus.

Die Häuser haben eine **Wohnfläche von ca. 153m²** + Eigengarten + Terrasse + 2 Balkone + 2 PKW-Stellplätze (im Kaufpreis inkludiert)!

Die Häuser werden **schlüsselfertig** angeboten!

Sie haben dabei in der derzeitigen Bauphase die Möglichkeit die **Ausstattung individuell** nach Ihren **Wünschen** zu gestalten!

AUFTEILUNG:

ERDGESCHOSS: Vorraum, kleines Zimmer, Technikraum, Badezimmer + WC, Abstellraum, Wohnküche, Eigengarten + Terrasse

OBERGESCHOSS: Vorraum, 1 Schlafzimmer als Masterbedroom mit Bad und WC + Balkon, 2 Schlafzimmer (eines mit Balkon), Badezimmer + Toilette

Alle Räume sind zentral begehbar!

AUSSTATTUNG:

- **Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage**
- **Luftwärmepumpe:** In allen Häusern wird eine **Fußbodenheizung** verlegt. Heizung /Warmwasser Zubereitung in abgetrenntem Technikraum mittels **Luftwärmepumpe**.
- Vorbereitung für eine **Klimaanlage**
- **Fenstersystem: 3-Fach Isolierverglasung** mit integriertem **Sonnenschutz**
- **Garten:** Rollrasen
- **2 Balkone**

- **2 PKW-Stellplätze** (im Kaufpreis inkludiert)

Sollten Sie an diesem Objekt Interesse haben und einen Besichtigungstermin wünschen oder sonstige Fragen haben, so ersuchen wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

Haus 1: <https://www.realimmo.wien/objekt/13328428?f%5Ball%5D%5Bcity%5D=Markgrafneusiedl&from=1071204>

Haus 2: <https://www.realimmo.wien/objekt/13328431?f%5Ball%5D%5Bcity%5D=Markgrafneusiedl&from=1071204>

Haus 3: <https://www.realimmo.wien/objekt/13328434?f%5Ball%5D%5Bcity%5D=Markgrafneusiedl&from=1071204>

Haus 4: <https://www.realimmo.wien/objekt/13328440?f%5Ball%5D%5Bcity%5D=Markgrafneusiedl&from=1071204>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <5.500m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m

Schule <1.000m

Universität <9.000m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <6.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <1.000m

U-Bahn <9.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap