

## **Provisionsfrei: 4-Zimmer-Reihenhaus mit Garten und Carport - modernes Wohnen**



Neu Gärten nebeneinander

**Objektnummer: 126230\_12**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7201 Neudörfel
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	108,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	52,86 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	30,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,57
<b>Kaufpreis:</b>	436.204,87 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,15 €

## Ihr Ansprechpartner

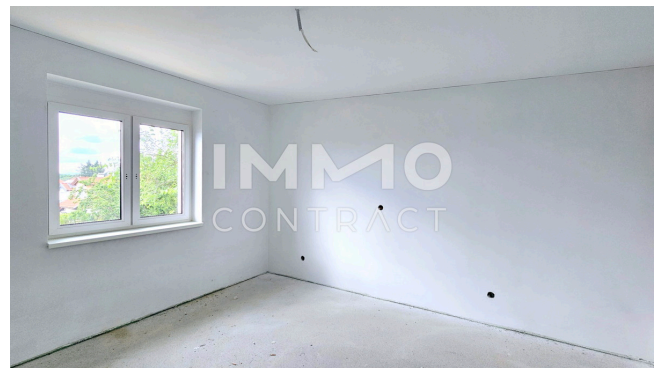


### **Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

H +43 676 841 420-605

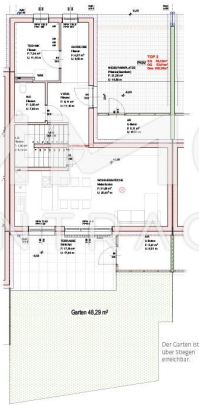
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



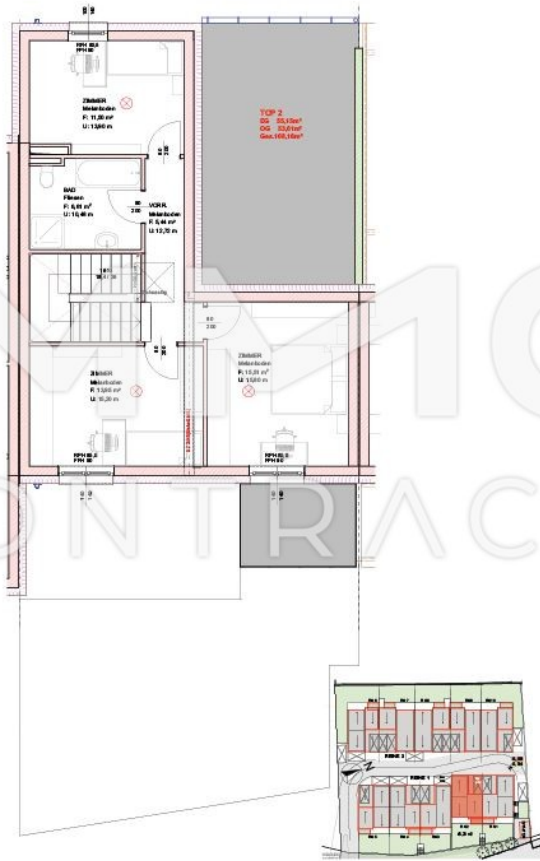




Reihenhausplan | Erdgeschoss RH 2



## Reihenhausplan | Obergeschoss RH 2



## Objektbeschreibung

Wohnen in familiärer Anlage Diese moderne Reihenhausanlage mit nur 10 Einheiten bietet alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen - nahe des Rosalia Gebirges für ruhiges Wohnen und in der Nähe des Bahnhofs für ideale öffentliche Anbindung. Die Häuser wurden in massiver Bauweise errichtet und stehen ab dem Frühjahr 2025 für Sie zum Bezug bereit. Dank der praktischen Raumaufteilung mit insgesamt 4 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien. Im Erdgeschoß erwarten Sie ein großes Wohn-/Esszimmer mit integrierter Küche, geräumiges Vorzimmer, Technikraum und Gäste-WC. Vom Wohnzimmer betreten Sie die große Terrasse, von welcher aus Sie wiederum Zugang zu einem Arbeitsraum haben - praktisch für Gartenmöbel und -geräte. Das Obergeschoß bietet großzügig Platz für 3 Schlafzimmer und ein Bad mit Dusche und Badewanne. Die Gärten eignen sich ehrvorragend als Rückzugsort vom Alltagsstress. Die hochwertigen und robusten Melan- und Fliesenböden schaffen eine gepflegte und angenehme Wohnatmosphäre. Die Küche ist nicht möbliert - so haben Sie die Möglichkeit, Ihre eigenen Einrichtungsideen umzusetzen. Elegante Sanitäranlagen und Außenrollos repräsentieren die qualitative Ausstattung. Geheizt wird mittels Luftwärmepumpe - eine Fußbodenheizung (Kühlfunktion möglich) sorgt für behagliches Raumklima. Jeder Einheit sind 2 Pkw-Stellplätze zugeordnet - ein Stellplatz im Freien und einer im überdachten Bereich gleich neben Ihrem Hauseingang. Dort gibt es noch einen Zugang zu einem weiteren Arbeitsraum - genug Stauraum für Vieles. Haus #2 Dieses Haus befindet sich in erster Reihe Richtung Straße und ist nach Osten ausgerichtet. Der Garten bietet ausreichend Privatsphäre. Das Haus kann auch als Miete mit Kaufoption erworben werden. Gerne berate ich Sie und sende Ihnen detaillierte Informationen. Nutzen Sie die Chance und genießen Sie modernen Wohnkomfort in einer attraktiven Lage in Neudörfel und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungs- und Beratungstermin. Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605