

**"weiße Türen ... graue Fliesen ... oder umgekehrt?"**



1. Außenansicht

**Objektnummer: 1626\_25953**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2331 Vösendorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Christian Hodous**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

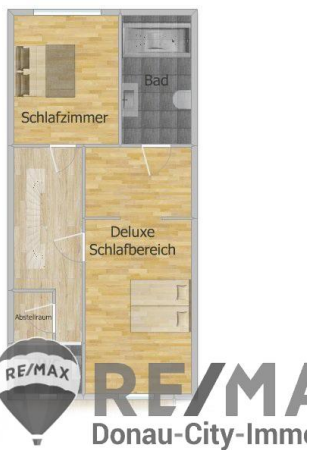
H +43 681 846 16 519  
F +43 1 699 11 12-13

Gerne stehe ich Ihnen für weitere  
Verfügung.

ichtigungstermin zur







**RE/MAX** Gebrauchtimmobilien  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlagen



**RE/MAX**  
 Donau-City-Immobilien

GENERALI

## Objektbeschreibung

**Mitgestaltung noch kurze Zeit möglich! Der Verkauf wird über das neue \*) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt. DAVE - Digitales Angebotsverfahren!** Die faireste Form der Preisfindung bei Immobilien! Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#) Zum Verkauf gelangt **das mittlere von 3 Reihenhäusern** inmitten von Vösendorf, abseits jeglichen Verkehrsstrubels. Das in **einer ruhigen Seitengasse** gelegene Haus ist an die **Infrastruktur bestens** angebunden – Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und die öffentliche Verkehrsanbindung finden Sie in unmittelbarer Umgebung! **Rad-, Wanderwege und Schwimmöglichkeiten befinden sich unweit vom Objekt!** Derzeit steht der Rohbau, wodurch sich **nur noch kurze Zeit die einmalige Chance** bietet, die Materialien für Böden, Bad und Innentüren selbst auszusuchen und dem Haus **seinen eigenen Charakter** zu verleihen. Realistischer Einzugstermin wird Anfang 2025 sein. Die insgesamt **160 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, verteilt auf 3 Geschosse, bieten reichlich Platz für Großfamilien, aber auch für das „Home-Office“ und einen Fitnessraum. Hier findet jeder seine perfekte Verwendung und kann Wohnträume wahr werden lassen! **Ein kleiner Eigengarten** von rund 62m<sup>2</sup> und **2 PKW-Abstellplätze** runden das Angebot ab. Besonders hervorzuheben ist die **aufwendige Ausstattung**. Das Gebäude wurde in einer **Kombination aus Ziegel und Stahlbeton in Massivbauweise** errichtet. Beheizt wird das Objekt über eine **Fußbodenheizung** mittels **Luft-Wärmepumpe**. Vorbereitungen für eine PV - Anlage und ein Klimagerät wurden getroffen. Ein Einzelschonstein kann für eine Zusatzheizung ( z.B. **Kamin** mit offenem Feuer) mit festen Brennstoffen genutzt werden. Im **Erdgeschoß** gelangt man über den Eingangsbereich in den großzügig rund 45m<sup>2</sup> groß angelegten Wohn-, Ess- und Kochbereich des Hauses, der sicherlich den zentralen Lebensmittelpunkt darstellt. Eine große Terrassentür sorgt für eine helle Atmosphäre und leitet in den Garten. Außerdem befindet sich im EG auch noch ein WC und ein kleiner Technikraum. Im **1. Obergeschoß** befinden sich **2 geräumige Schlafräume**. Weiters ist dieses, mit einem **Badezimmer samt Dusche und Toilette** sowie einem Abstellraum, ausgestattet. In dieser Etage befinden sich **2 ca. 5m<sup>2</sup> große Balkone!** Im **2. und letzten Obergeschoß** befindet sich ein großes exklusives Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum und einem eigenen Badezimmer, welches sowohl über eine Badewanne und eine Toilette verfügt. Abgerundet wird das Angebot durch ein, in diesem Stock befindliches, zirka 11m<sup>2</sup> großes Arbeitszimmer und eine separate Toilette. **Das Objekt wird schlüsselfertig samt Außenanlage übergeben. Derzeit besteht noch die Möglichkeit, die Materialien selbst zu wählen! Auch ein Pool kann gegen Aufpreis erworben werden!**

**Infrastruktur:** | Bäckerei 1,39 km | Supermarkt 860 m | Restaurant 300 m | Drogerie 1,14 km | Bank 460 m | Post 450 m | Trafik 1,19 km | Kindergarten 200 m | Volksschule 420 m | Schule 1,6 km | Arzt 320 m | Zahnarzt 300 m | Apotheke 450 m | Kinderarzt 1,73 km | Busstation 170 m | U-Bahn 2 km | Lokalbahn 1,13 km| **Richtpreis: € 599.000,-\*) \*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem \*) online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes! Der**

Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 27.0

darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizw B

ärmebedarf:

Faktor Gesam 0.63

tenergieeffizie

nz:

Klasse Faktor A+

Gesamtenergi

eeffizienz: