

**Top2-K Sunshine Living ! Lebensqualität pur im schönen  
Burgenland!**



1000009814

**Objektnummer: 126630\_10**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7222 Rohrbach bei Mattersburg
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	54,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	198,43 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	211.342,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,35 €

## Ihr Ansprechpartner



### Marcel Feller

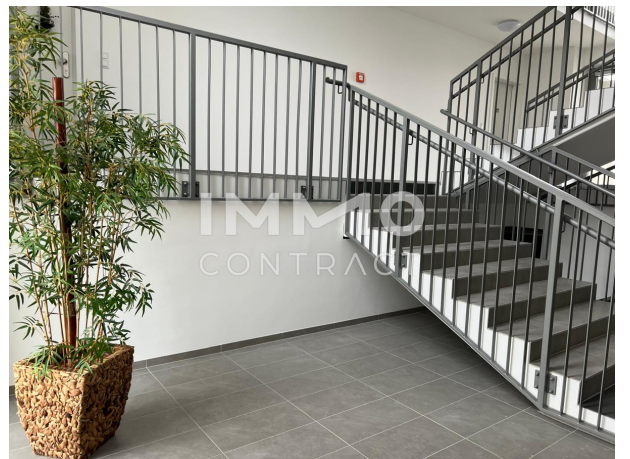
IMMO-CONTRACT Maklergesellschaft m.b.H.  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

H +43 676 841 420 603

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



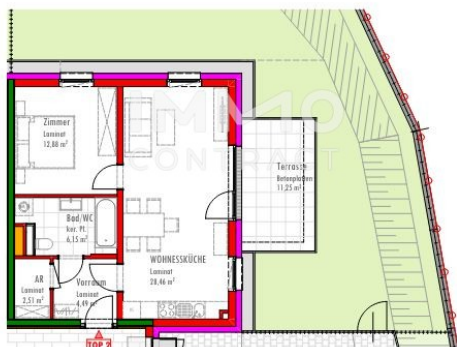






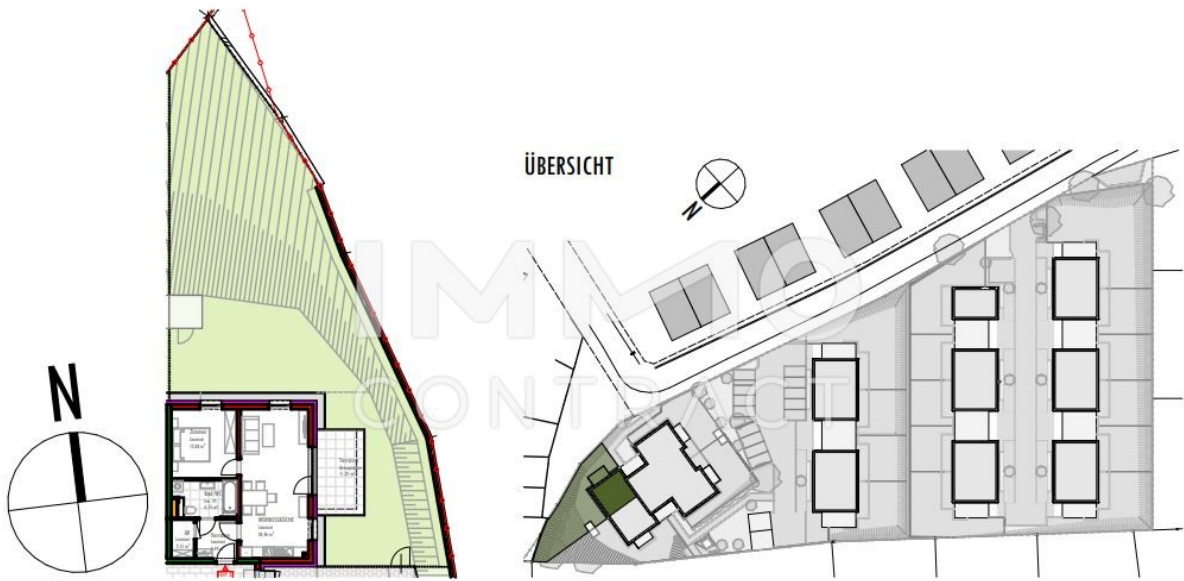


**TOP 2 EG**



IMMO CONTRACT Partner der VOLKSBANK

**WIR VERMITTELN  
IHRE IMMOBILIE**



• Rechteckiges Ausschneiden



## Objektbeschreibung

Moderne Wohnungen in familiärer Anlage Entdecken Sie "Am Seepark" in Rohrbach bei Mattersburg – ein Juwel für alle, die Wert auf eine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und städtischem Komfort legen. Die kleine Wohnhausanlage mit nur 8 Einheiten ist Teil eines neuen Bauprojekts auf einem sehr schön gelegenen Areal und wird in energieeffizienter Massivbauweise errichtet. Lichtdurchflutete Räume, perfekte funktionelle Grundrisse und Verwendung von hochwertigen Materialien - Ihr Zuhause für die ganze Familie - ankommen und abschalten! Im Erdgeschoß erwarten Sie moderne Wohnungen mit großzügigem Eigengarten - im Obergeschoß bieten gemütliche Balkone viel Platz für Ihre wohlverdienten Ruhepausen vom Alltagsstress. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: pflegeleichte und robuste Melanfußböden in den Wohnräumen und hochwertige Fliesen in den Nassräumen, qualitative Sanitärinstallationen, Außenrollos, Gegensprechanlage, zentrale Schließanlage. Geheizt wird mit einer Luftwärmepumpe, die Fußbodenheizung ist in allen Räumen installiert und sorgt für wohlige Wärme. Ein geräumiges Kellerabteil und ein Pkw-Abstellplatz im Freien sind der Wohnung natürlich auch zugeordnet. Top 2 Diese praktisch geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse und Eigengarten befindet sich im Erdgeschoß. Sie besteht aus einem geräumigen Wohn-/Esszimmer mit Platz für eine Küchenecke, einem Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss, Abstellraum und Vorzimmer. Vom hellen Wohnzimmer mit seinen großen Fensterflächen haben Sie Zutritt zur Terrasse, die nach Südosten ausgerichtet ist. Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin, bzw. ein Beratungsgespräch. Ich freue mich, Ihnen dieses attraktive Projekt näherbringen zu dürfen! Herr Marcel FELLER 0676 / 841 420 603 „Wir sind IMMO -Wir schaffen IMMOtionen!“ Sie haben bereits Ihre WunschIMMObilie gefunden, aber noch nicht die optimale Finanzierungslösung? Gerne vereinbart IMMOcontract für Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten bei unseren Kooperationspartnern - Volksbank Wien, Volksbank NÖ, Volksbank OÖ, Ärzte- und Apothekerbank sowie SPARDA-Bank! Dank unserer exklusiven Kooperation erhalten Sie in deren Filialen optimale Konditionen und erstklassige Beratung rund um Ihre künftige Finanzierung.