

## Doppelhaushälfte in Wieselburg G1



Doppelhaushälfte

**Objektnummer: 00010095480004**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3250 Wieselburg
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Wohnfläche:</b>	117,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	287,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 10,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,49
<b>Gesamtmiete</b>	1.441,86 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.193,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.306,24 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,24 €

## Ihr Ansprechpartner



### Reinhard Gansch

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H +43 664 60 517 517 58

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







**„In einem Zuhause  
wird gelebt, gelacht  
und getanzt!“**











Raiffeisen  
Immobilien



## Wir verkaufen oder vermieten auch Ihre Immobilie!

Mit über 30 Jahren Erfahrung bieten Ihnen die Experten von Raiffeisen Immobilien den besten Service rund um die Verwertung von Liegenschaften.  
Erfahren Sie mehr dazu auf [www.raiffeisen-immobilien.at/ueber](http://www.raiffeisen-immobilien.at/ueber)



# Objektbeschreibung

Dieses exklusive Wohnprojekt umfasst eine kleine Niedrigenergiehaus-Siedlung, die sich ideal für nachhaltig orientierte, aktive und naturverbundene Menschen jeden Alters eignet.

## Objektdetails

- **Typ:** Doppelhaus
- **Wohnfläche:** 112,58 m<sup>2</sup> - 117,73m<sup>2</sup>
- **Bezugsfertig:** Ja

## Eckdaten

- **Gesamtgrundstück:** 354m<sup>2</sup> - 493m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 12 m<sup>2</sup>
- **Stellplätze:** 2

## Ausstattung

- **Bauweise:** Holzmassivbau mit Vollwärmeschutzfassade
- **Dachform:** Flachdach
- **Ausbaustufe:** Schlüsselfertig mit Bodenplatte
- **Bodenbeläge:** Estrich, Fliesen, Laminat, Parkett
- **Heizung:** Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
- **Belüftung:** Kontrollierte Wohnraumlüftung
- **Fenster:** Doppel-/Mehrfachverglasung, Kunststofffenster

## Lage

- **Ausblick:** Fernblick und Grünblick
- **Lagebewertung:** Sehr gut, ruhige Umgebung

## Raumkonzept

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter, offener Wohn-, Koch- und Essbereich, der direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten bietet. Ein Vorzimmer, ein Gäste-WC, der Technikraum sowie ein zusätzlicher Abstellraum runden die Garten-Ebene ab.

Eine elegante Holzterasse führt ins Obergeschoss, wo sich drei getrennt begehbare Schlafzimmer mit einer Galerie befinden. Hier finden Sie auch ein geräumiges Badezimmer mit Fenster und WC, das zusätzlichen Komfort bietet.

Zusätzliche Stellfläche bietet der Geräteraum im Garten, ideal für Ihre Gartengeräte und Utensilien.

## **Fazit**

Dieses Wohlfühlhaus im der Brunnenfeld Siedlung vereint modernes Wohnen mit nachhaltigem Lebensstil und bietet Ihnen die perfekte Umgebung, um sich wohlfühlen. Lassen Sie sich von der ruhigen Lage und der durchdachten Ausstattung begeistern!

Haben Sie Fragen oder möchten Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren?