

## **Moderne Doppelhaushälfte - Nahe Wien**



**Objektnummer: 3865\_10**

**Eine Immobilie von RE/MAX Today**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2202 Königsbrunn
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	139,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



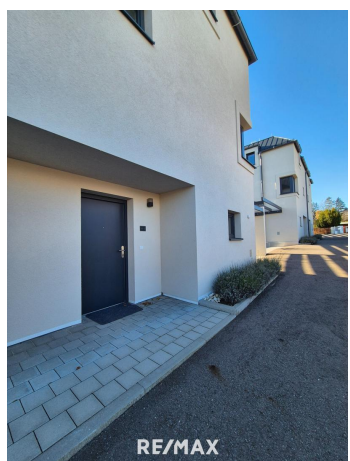
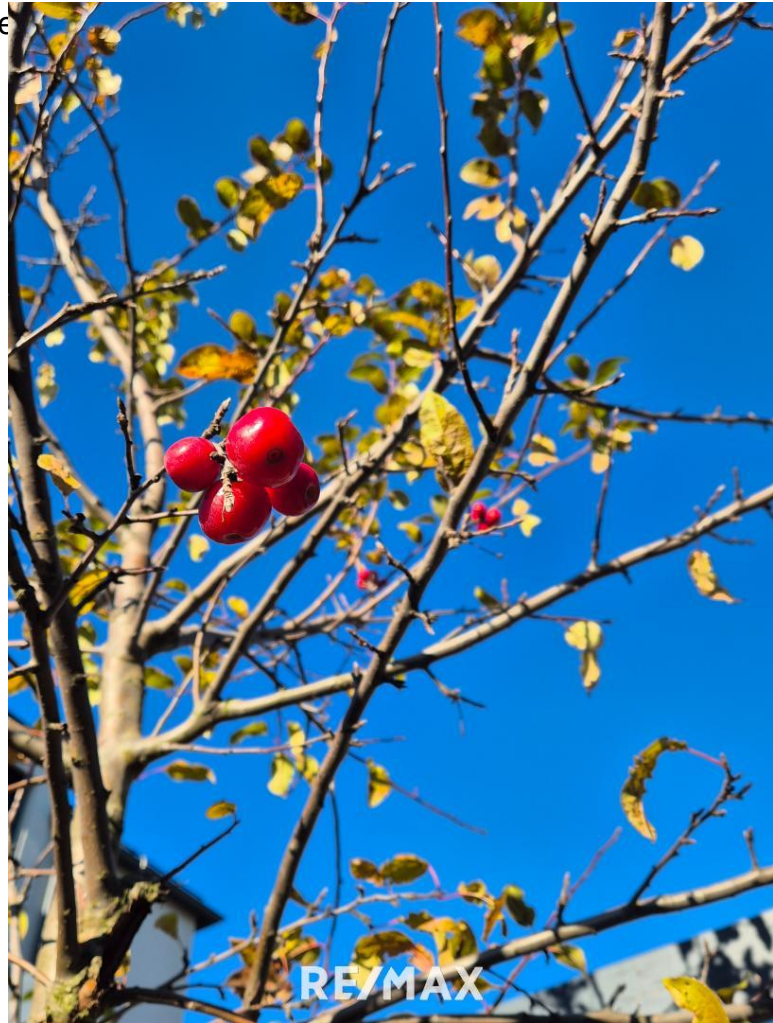
**Mag. Markus Martinek**

RE/MAX Today  
Döblinger Hauptstraße 73  
1190 Wien

T +43 676 78 50 245  
H +43 676 78 50 245

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



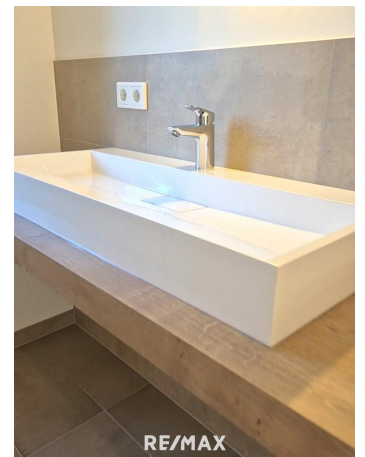


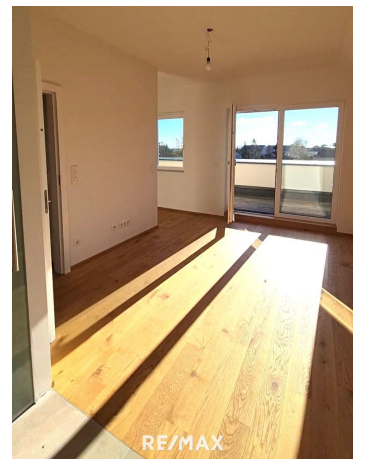




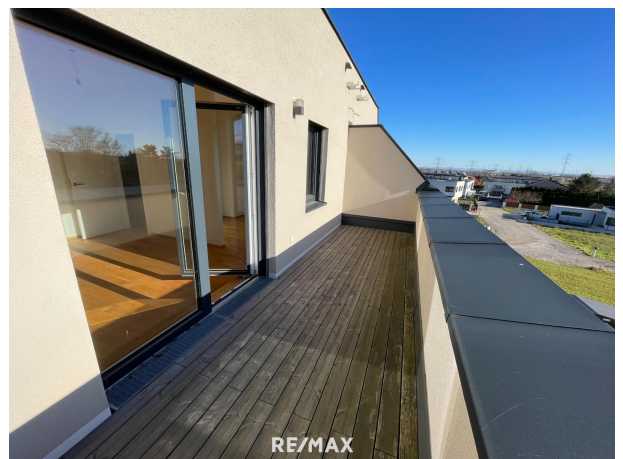


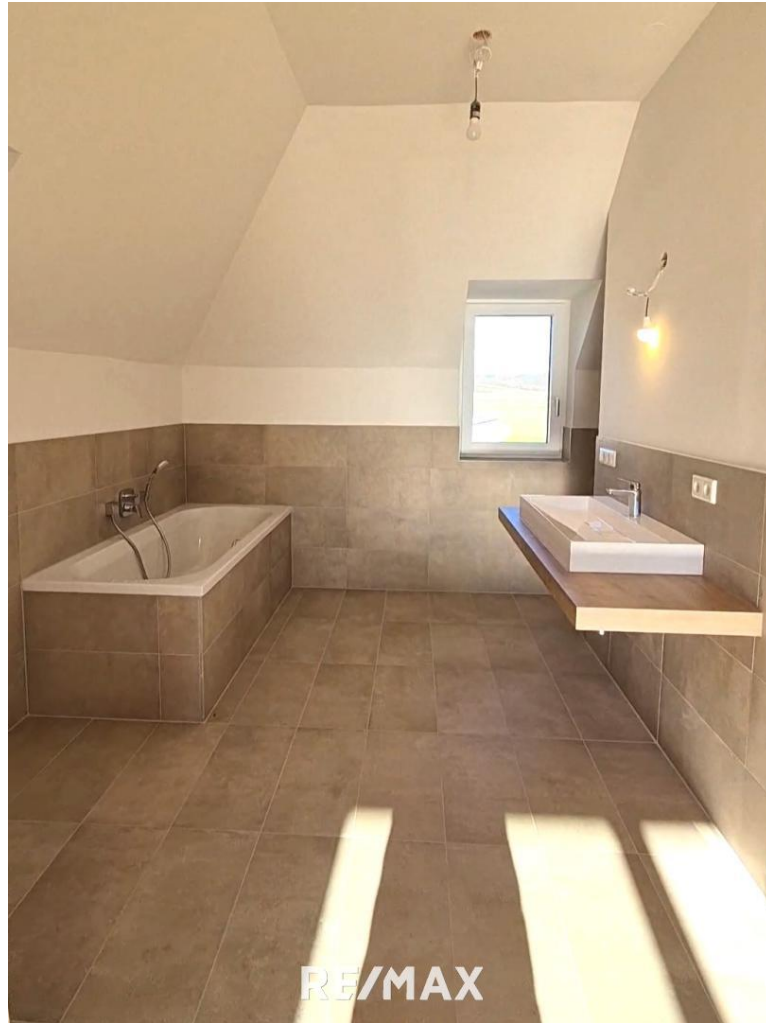






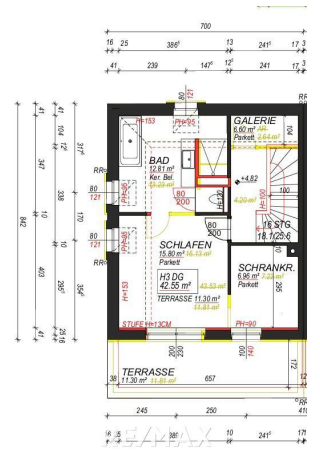
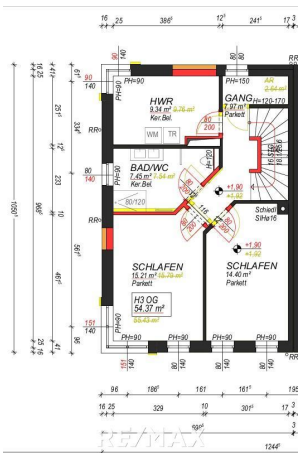
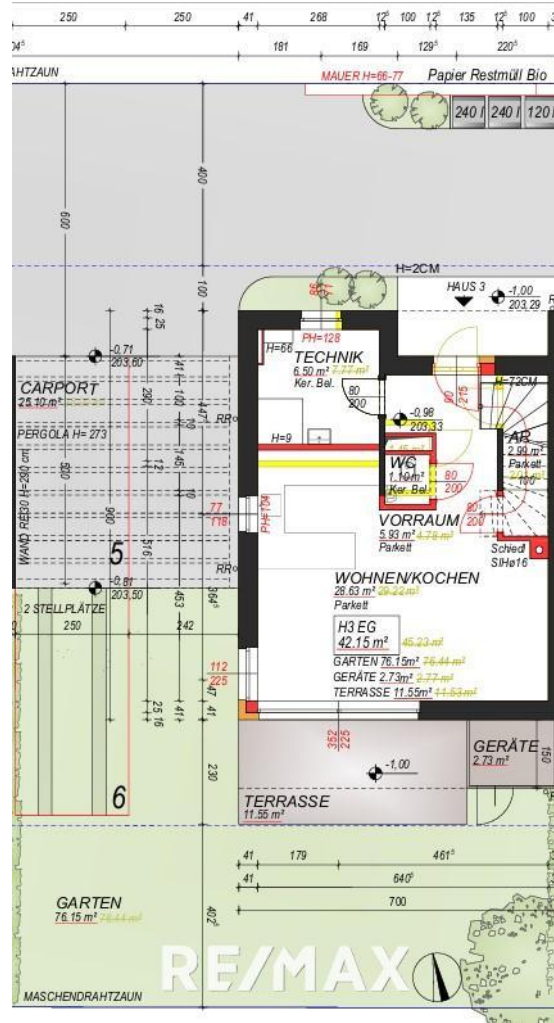












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese traumhafte Doppelhaushälfte im idyllischen Weinviertel, nahe Enzersfeld, bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Refugium, das modernes Wohnen mit einem Hauch von ländlichem Charme verbindet. Nur wenige Autominuten von Wien entfernt, genießen Sie hier Ruhe und Natur, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen. Mit einer Wohnfläche von ca. 139 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen bietet dieses Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst fünf helle Zimmer, zwei elegante Badezimmer und drei WCs. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Garten lädt zum gemeinsamen Verweilen ein und wird schnell zum Herzstück des Hauses. **Erdgeschoss:** -Technikraum 6,50m<sup>2</sup> -Vorraum 5,93m<sup>2</sup> -WC 1,10m<sup>2</sup> -AR 2,99m<sup>2</sup> -Wohnen/Kochen 28,63m<sup>2</sup> -Terrasse 11,55m<sup>2</sup> -Geräte 2,73m<sup>2</sup> **Obergeschoss:** -HW Raum 9,34m<sup>2</sup> -Bad/WC 7,45m<sup>2</sup> -Schlafen 15,21m<sup>2</sup> -Schlafen 14,40m<sup>2</sup> -Galerie 7,97m<sup>2</sup> **Dachgeschoss:** -Bad/WC 12,81m<sup>2</sup> -Schlafen 15,80m<sup>2</sup> -Schrankraum 6,96m<sup>2</sup> -Galerie 6,60m<sup>2</sup> -Terrasse 11,30m<sup>2</sup> **Hochwertige Ausstattung:** Internorm Kunststoff-Alufenster mit elektr. Raffstores, einbruchhemmende Hauseingangstüre, stumpf einschlagende Innentüren, Edelstahltürbeschläge, Designerwaschbecken, Luftwärmepumpe, Eichenholzdielen-Parkett, Thermokieferholz-Terrassen, hochwertige Fliesen in Bad, WC und Technikraum, Klimaanlagevorbereitung, Glasfaser im Haus, zwei Carports, etc. Machen Sie sich am besten Ihr eigenes Bild mittels einer Besichtigung vor Ort. Wir finden: es lohnt sich!? Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). **Nebenkosten:** 3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbuchseintragung 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt. Vertragserrichtung nach Vereinbarung Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.