

**ERSTBEZUG! Eigenheim in Ziegelmassivbauweise auf
Eigengrund in ruhiger Wohnhausanlage!**



Objektnummer: 5231

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2452 Mannersdorf am Leithagebirge
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,01 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	35,67 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ömer Uyar















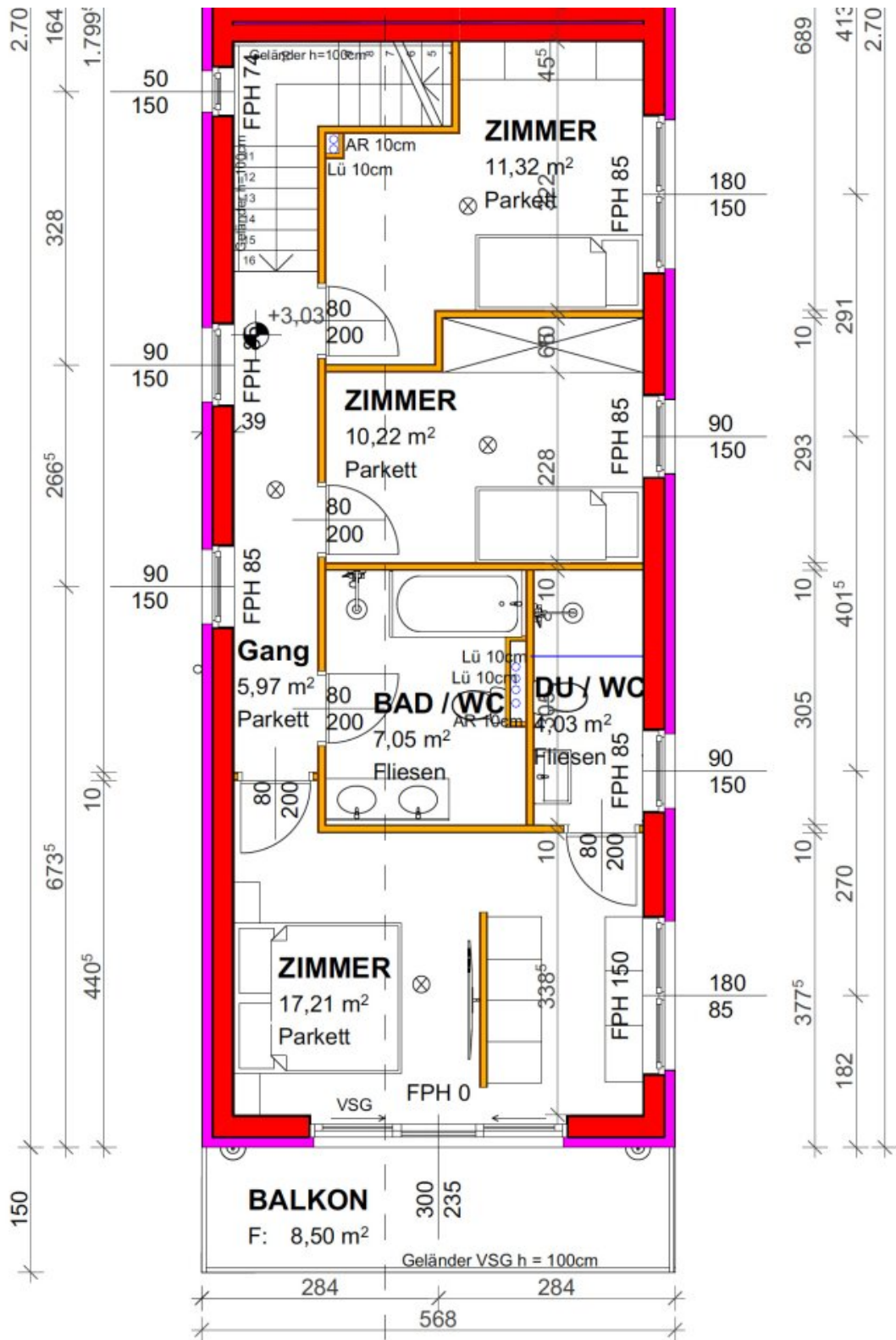




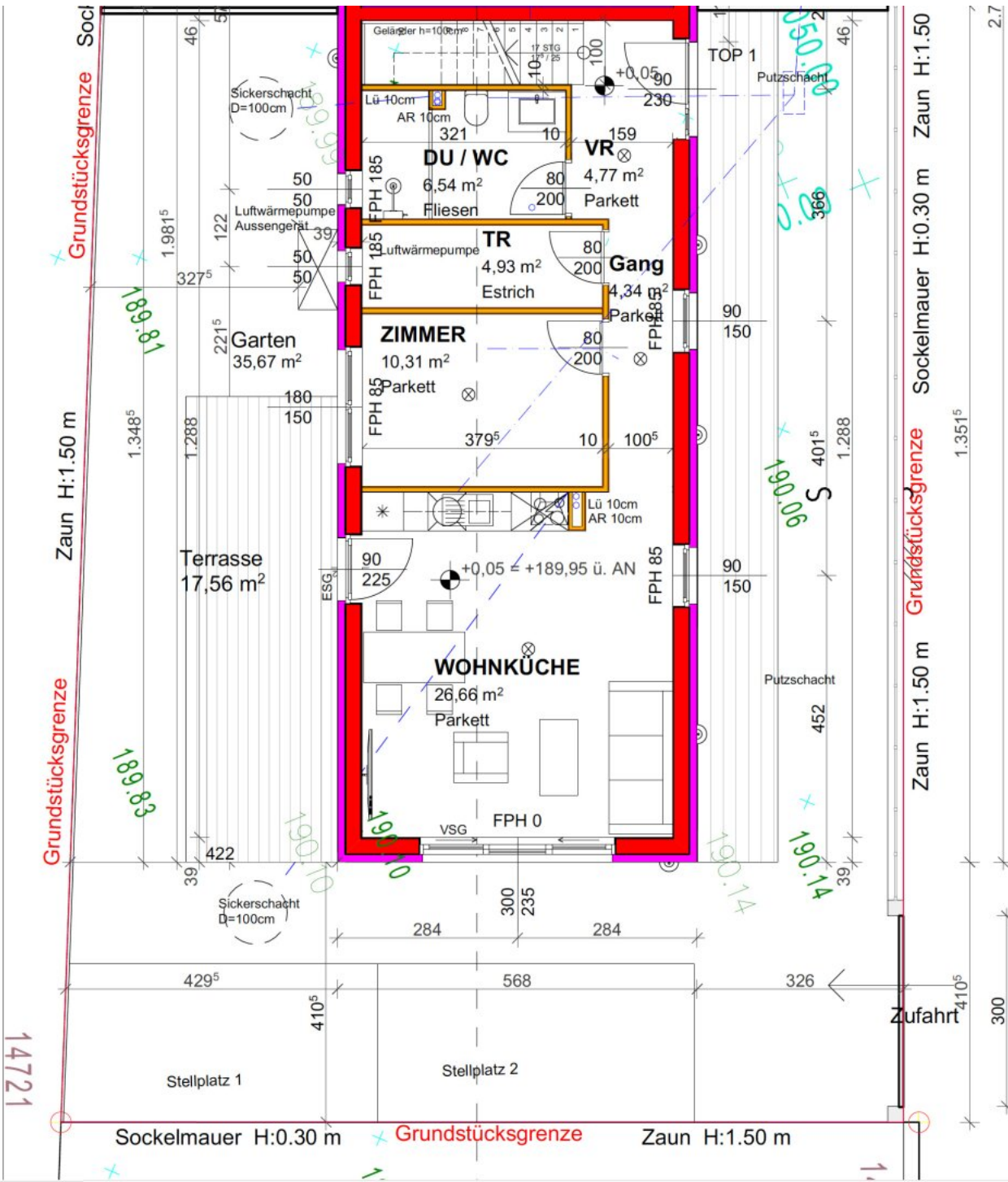








OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

ERSTBEZUG, Doppelhaushälfte in Mannersdorf am Leithagebirge in absoluter Ruhelage!

- + Ziegelmassivbauweise Fa. Wienerberger
- + Eigengrund mit 2 Parkplätzen vor der Tür
- + Fussbodenheizung mit Vaillant Luftwärmepumpe
- + belagsfertig plus oder optional schlüsselfertig

Verkauft wird eine Doppelhaushälfte in **Ziegelmassivbauweise** auf einem **Eigengrund** in Mannersdorf am Leithagebirge welches neu errichtet wird. Das Haus verfügt über fünf Zimmer und die Wohnfläche beläuft sich auf knapp **110 m²** aufgeteilt auf zwei Geschossen. Der Garten ist knapp **36 m²** groß. Das Haus wird belagsfertig übergeben, somit können Sie die Innenausstattung vollkommen nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß mit 53,21 m²:

- ein großzügiger Eingangsbereich
- eine 26,66 m² große Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse und Garten
- ein Badezimmer mit Dusche, Toilette und Fenster
- ein Abstell- bzw. Technikraum
- ein 10,31 m² großes Schlaf- bzw. Arbeitszimmer

Im 55,80 m² großen Obergeschoss:

- ein **17,21 m²** großes, helles Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer mit Dusche und WC und Zugang zum Balkon
- ein weiteres zirka **10 m²** großes Schlafzimmer

- ein zirka **11 m²** Arbeits- oder Schlafzimmer

- ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne und WC

Es sind **2 Autoabstellplätze** vorhanden. Der genannte Kaufpreis von 389.000,- Euro versteht sich **belagsfertig** inklusive Anschliessungskosten. Auf Kundenwunsch kann das Haus gegen einen Mehrbetrag von 30.000 Euro schlüsselfertig übergeben werden.

Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit einer effizienten Luftwärmepumpe von Vaillant. Ein 250 Liter Warmwasserspeicher ist installiert. Das Haus ist ab sofort zu haben.

Infrastruktur:

Die Lage des Hauses ist als absolute Ruhelage in einer Wohnhaussiedlung zu bezeichnen. Die nächstgelegene Busstation der Linie 248 km ist 3 Gehminuten entfernt. Ein Supermarkt befindet sich in Gehrähe. Der nächstgelegene Kindergarten und die Volksschule sind nur 15 Gehminuten vom Haus entfernt. Ein praktischer Arzt und eine Apotheke befinden sich im Ort. Weiters gibt es im Ort ein Ortstaxi, welches Sie von Wasenbruck - Mannersdorf - Sandberg überall hinführt. Pro Strecke 2,- Euro.

Kaufpreis belagsfertig: 369.000,-

Provision: 3% zzgl. MwSt

Öffentliche Verkehrsmittel: Bus 248

Kontakt und Besichtigungstermine

Für weitere Fragen oder einen unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermin kontaktieren Sie gleich **Herr Bigus** unter [0699 / 12 47 15 92](tel:069912471592) oder per E-Mail bigus@immobilienquartier.at oder **Herr Uyar** unter [0699 / 17 1059 18](tel:069917105918) oder per E-Mail uyar@immobilienquartier.at.

Ich bitte um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m
Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap