

**4 DOPPELHAUSHÄLFEN - 5 ZIMMER - 2 BALKONE - 2  
PKW-STELLPLÄTZE - HAUS 2**



**Objektnummer: 51860**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2282 Markgrafneusiedl
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

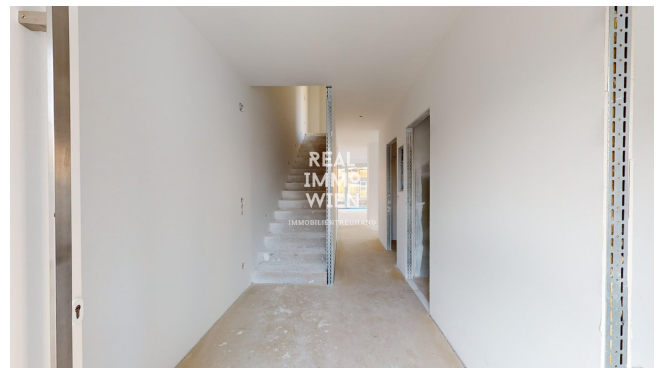
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

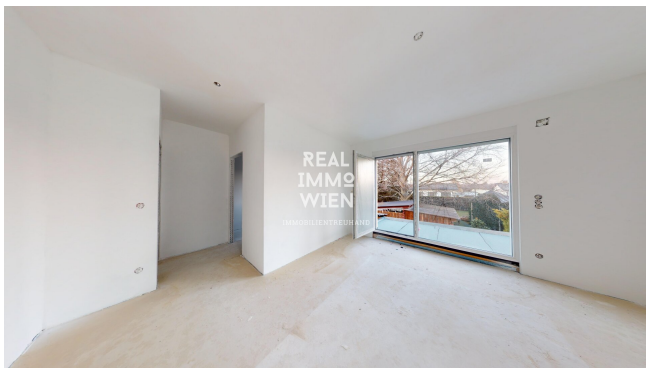


**Mahyar Bozorg**

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13















# Objektbeschreibung

360-Grad-Tour: <https://my.matterport.com/show/?m=pqwCbnDgHPd>

Zum Verkauf stehen 4 Doppelhaushälften **in Baumeisterqualität (Ziegel-Massiv) auf Eigengrund!**

Anspruchsvolle Architektur, zukunftsorientierte Planung und qualitativ hochwertige Ausführung machen den sichtbaren Teil der Exklusivität von diesen Häusern aus.

Die Häuser haben eine **Wohnfläche von ca. 153m<sup>2</sup>** + Eigengarten + Terrasse + 2 Balkone + 2 PKW-Stellplätze (im Kaufpreis inkludiert)!

Die Häuser werden **schlüsselfertig** angeboten!

Sie haben dabei in der derzeitigen Bauphase die Möglichkeit die **Ausstattung individuell** nach Ihren **Wünschen** zu gestalten!

## AUFTEILUNG:

ERDGESCHOSS: Vorraum, kleines Zimmer, Technikraum, Badezimmer + WC, Abstellraum, Wohnküche, Eigengarten + Terrasse

OBERGESCHOSS: Vorraum, 1 Schlafzimmer als Masterbedroom mit Bad und WC + Balkon, 2 Schlafzimmer (eines mit Balkon), Badezimmer +Toilette

**Alle Räume sind zentral begehbar!**

## AUSSTATTUNG:

- **Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage**
- **Luftwärmepumpe:** In allen Häusern wird eine **Fußbodenheizung** verlegt. Heizung /Warmwasser Zubereitung in abgetrenntem Technikraum mittels **Luftwärmepumpe**.

- Vorbereitung für eine **Klimaanlage**
- **Fenstersystem: 3-Fach Isolierverglasung** mit integriertem **Sonnenschutz**
- **Garten:** Rollrasen
- **2 Balkone**
- **2 PKW-Stellplätze** (im Kaufpreis inkludiert)

Sollten Sie an diesem Objekt Interesse haben und einen Besichtigungstermin wünschen oder sonstige Fragen haben, so ersuchen wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

Haus 1: <https://www.realimmo.wien/objekt/13328428?f%5Ball%5D%5Bcity%5D=Markgrafneusiedl&from=1071204>

Haus 2: <https://www.realimmo.wien/objekt/13328431?f%5Ball%5D%5Bcity%5D=Markgrafneusiedl&from=1071204>

Haus 3: <https://www.realimmo.wien/objekt/13328434?f%5Ball%5D%5Bcity%5D=Markgrafneusiedl&from=1071204>

Haus 4: <https://www.realimmo.wien/objekt/13328440?f%5Ball%5D%5Bcity%5D=Markgrafneusiedl&from=1071204>

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <5.500m

Klinik <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m

Schule <1.000m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <6.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <6.000m  
Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
U-Bahn <9.500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap