

++++Stilvolles Haus mit großem Garten und Terrasse++++



Objektnummer: 5660/6961

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3426 Muckendorf-Wipfing
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	143,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	310,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	675.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

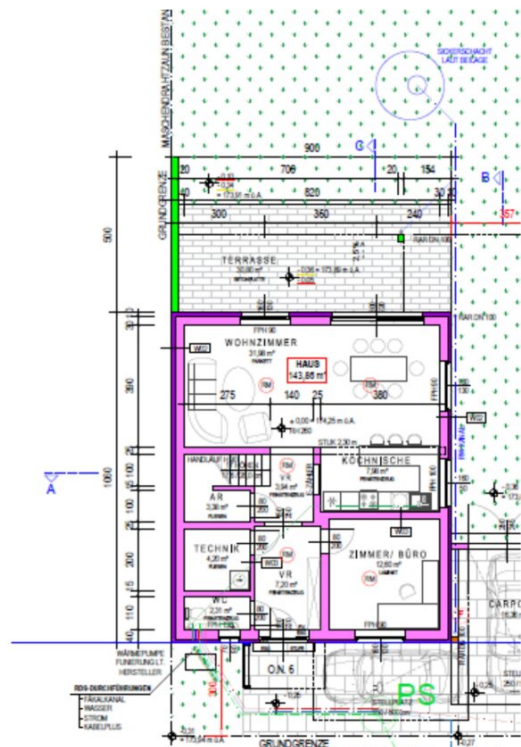
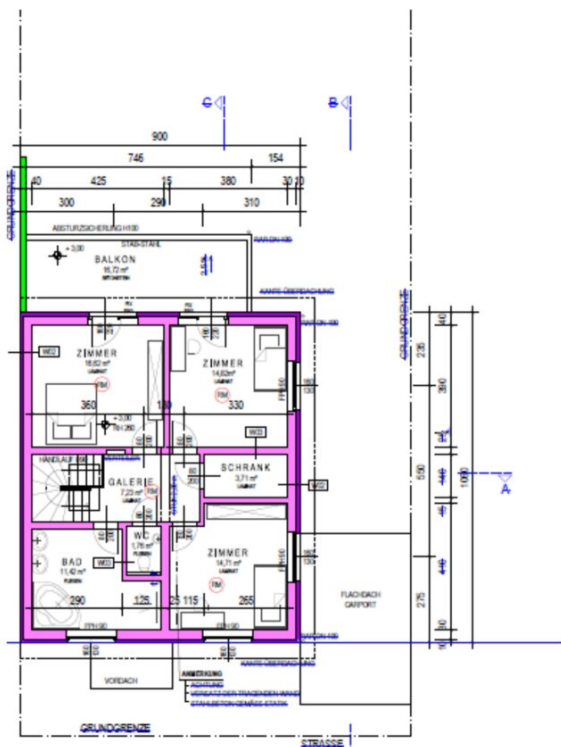
Ihr Ansprechpartner



Josef Heiss

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/Top 2
1010 Wien





BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese moderne, belagsfertige Immobilie auf 405 m² Eigengrund bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 143 m², verteilt auf zwei Etagen, und besticht durch durchdachtes Design und großzügige Raumaufteilung.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- **Vorraum:** Einladender Eingangsbereich mit genügend Platz für Garderobe.
- **Toilette:** Praktisches Gäste-WC.
- **Abstellraum:** Nützlicher Stauraum für Haushaltsutensilien.
- **Zimmer/Büro:** Flexibel nutzbarer Raum, ideal als Homeoffice oder Gästezimmer.
- **Küchenbereich:** Offener Küchenbereich
- **Wohn-/Esszimmer:** Großzügiger Wohn- und Essbereich, von dem aus man auf die südseitig gelegene 30 m² große Terrasse gelangt.

Obergeschoss:

- **3 Schlafzimmer:** Komfortable Schlafräume, zwei davon mit Zugang zum ca. 15 m² großen, südseitigen Balkon.
- **Schrankraum:** Praktischer Raum für Ihre Garderobe.
- **Separate Toilette:** Zusätzliches WC für mehr Komfort.

- **Badezimmer:** perfekt zum Entspannen.

Außenbereich

- **Terrasse:** 30 m² große, südseitig gelegene Terrasse, ideal für Sonnenbäder und Grillabende.
- **Balkon:** Ca. 15 m² großer Balkon, ebenfalls nach Süden ausgerichtet, bietet einen herrlichen Blick und viel Sonne.
- **Parkplätze:** Zwei Kfz-Abstellplätze, einer davon freistehend und einer mit Carport

Ausstattungsdetails:

- **3-fach verglaste Kunststoff-Fenster mit Außenraffstores** elektronisch bedienbar
- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- **Fußbodenheizung**
- Attika Dach
- Aluminium-Hauseingangstüre mit Mehrfachverriegelung
- belagsfertig

Lage und Infrastruktur:

Das Haus befindet sich in Wipfing, einem charmanten Ort, der durch seine ruhige und grüne Umgebung besticht. Die Infrastruktur in Wipfing bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Verschiedene Supermärkte und lokale Geschäfte sind schnell erreichbar.
- **Bildung:** Kindergärten, Volksschule und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe.
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit regelmäßigen Bus- und Zugverbindungen (Kaiser Franz-Josefs-Bahn).
- **Freizeit:** Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege, Sportvereine und Naherholungsgebiete sorgen für eine hohe Lebensqualität.
- **Gesundheitsversorgung:** Ärzte und Apotheken in der Umgebung gewährleisten eine gute medizinische Versorgung.

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund

von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Geldautomat <5.000m
Bank <5.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap