

## **NEUBAU! - Wohntraum im Speckgürtel von Wien**



**Objektnummer: 3586**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>             | Haus                           |
| <b>Land:</b>            | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>         | 3413 Hintersdorf               |
| <b>Zustand:</b>         | Erstbezug                      |
| <b>Alter:</b>           | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>      | 190,76 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>          | 5                              |
| <b>Bäder:</b>           | 1                              |
| <b>WC:</b>              | 1                              |
| <b>Balkone:</b>         | 1                              |
| <b>Terrassen:</b>       | 1                              |
| <b>Stellplätze:</b>     | 1                              |
| <b>Keller:</b>          | 66,67 m <sup>2</sup>           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>       | 899.000,00 €                   |

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. (FH) Simon Schmidt**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien

T +43 660 1993443  
H +43 660 1993443

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





## Objektbeschreibung

Mit einer großzügigen Fläche von **190.76m<sup>2</sup>** und insgesamt **5 Zimmern** bietet Ihnen diese Immobilie viel Platz für Ihre individuellen Wohnräume. Sie beziehen das Haus zum ersten Mal und Sie sind die Person, welche das Haus frei gestalten kann!

Die Lage des Hauses ist ideal für Familien oder Paare, die Ruhe und Natur suchen, aber dennoch eine **gute Anbindung an die Stadt** benötigen. Die Stadt Wien ist mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Das Haus verfügt über einen **Balkon** und eine **Terrasse** und ebenfalls über einen **POOL!** Ein **Stellplatz** für Ihr Auto ist ebenfalls vorhanden, damit Sie immer einen sicheren Parkplatz haben.

Geheizt wird mittels **Luftwärmepumpe**. Die **Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme an kühlen Tagen und schafft eine gemütliche Atmosphäre. Die **Wohnküche** ist offen gestaltet und bietet viel Platz für gemeinsame Kochabende und gesellige Stunden mit Ihren Liebsten. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die **Westterrasse**, wo Sie die Abendsonne genießen können.

Das Haus verfügt unter anderem über ein Badezimmer mit Fenster, das mit einer Badewanne ausgestattet ist. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken. Ein weiteres Highlight ist der angrenzende Kindergarten, der in unmittelbarer Nähe liegt. So können Sie Ihre Kleinen sicher und bequem betreuen lassen, während Sie arbeiten oder Ihre Freizeit genießen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal. Eine **Bushaltestelle** befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Orte oder in die nächste Stadt. Auch **Einkaufsmöglichkeiten**, Schulen und andere wichtige Einrichtungen sind gut erreichbar.

Die ruhige Lage, die hochwertige Ausstattung und die perfekte Verbindung von Natur und Stadt machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Sie und Ihre Familie. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Traumhaus zu zeigen!

**Diese Immobilie wird belagsfertig übergeben.**

**Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf gilt ab 1. April 2024. Es müssen die**

**Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr in Höhe von 2,3 % des Kaufpreises nicht mehr bezahlt werden. Es gilt ein Freibetrag von 500.000 €**

**Kaufpreis: EUR 899.000 Euro**

Provision: \*\*\*Provisionsfrei!\*\*\*

**Mag.(FH) Simon Schmidt**

Mobil.: +43 660 199 3443

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

-----

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details please request here (while providing your contact data).

Mag.(FH) Simon Schmidt

Mobil.: +43 660 199 3443

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern.

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <8.000m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <8.500m  
Bahnhof <3.500m  
Straßenbahn <10.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap