

**\*NEU\* Belagsfertige Doppelhaushälfte mit Keller und traumhaftem Garten!**



**Objektnummer: 5387/6185**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	65,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefanie Vidovic**

MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn























## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine **moderne, exklusiv ausgestattete Doppelhaushälfte** in freundlicher Umgebung in Wolkersdorf nur 12 Kilometer von Wien.

Die Doppelhaushälfte verfügt über eine **Wohnfläche** (EG+OG) von **116 m<sup>2</sup>**. Weitere **65 m<sup>2</sup> Nutzfläche** bietet Ihnen der voll ausgebaute, mit Fußbodenheizung ausgestattete **Keller**.

Die anteilige Grundstücksgröße beträgt rund **467 m<sup>2</sup>**.

**Absolute Besonderheit** ist neben der großzügigen Wohnfläche auch die moderne Gestaltung und exklusive Ausstattung des Hauses.

Das Doppelhaus wurde in **Ziegel-Massivbauweise** errichtet.

Auf hohe Qualität wurde dabei besonders viel Wert gelegt. Die hohen Qualitätsansprüche spiegeln sich auch in der **Bauweise und Ausstattung** der Häuser wider:

- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Innenwände** in **Ziegelmassivbausweise**
- weitreichende Trennung der Doppelhäuser (Doppelwand, Trennung Decken, Flachdach, etc.)
- **Alu-Kunststofffenster** mit 3-fach-Isolierverglasung von der Firma Rekord mit 30 Jahren Garantie
- **hochwertige Hebeschiebetüre** im Wohnzimmer

- **elektrische Außenrollläden**
- **Luftwärmepumpe Vaillant**
- **Fußbodenheizung** in allen Etagen (auch KG!)
- Leerverrohrung für Photovoltaik-Anlage
- **gepflasterte PKW-Abstellplätze**
- hochwertige **Terrassenplatten**
- **Doppelstabgitterzäune**
- zahlreiche **Leerverrohrungen**
- **TV-Anschluss** in jedem Zimmer, auch im Keller
- und Vieles mehr ...

Der Kaufpreis bezieht sich auf eine belagsfertige Ausführung. Die Möglichkeit einer schlüsselfertigen Ausführung ist gegeben.

Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches und familiäres **Naheverhältnis** besteht.

Weiteres weisen wir hiermit auch auf unsere Eigenschaft als Doppelmakler gem. § 17 Maklergesetz hin.



## **Lage:**

Wolkersdorf, eine Stadt mit etwa 7.500 Einwohnern, zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und Nahversorgung aus. Die Stadt bietet eine breite Palette an Einrichtungen.

Das nahe gelegene G3 Shopping Resort ist in wenigen Autominuten erreichbar und bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten.

## **Infrastruktur:**

Ein besonderer Vorteil ist die Anbindung an die Schnellbahnstrecke, die eine nachhaltige Infrastruktur gewährleistet.

Der Bahnhof Wolkersdorf (S2) ist nur 1.500 Meter entfernt.

S2: Wolkersdorf - ... - Leopoldau (U1) - Siemensstraße - Floridsdorf (U6) - Handelsskai - ... - Praterstern (U1 & U2) - Wien Mitte (U3) - ...

Mit dem Auto ist die Wiener Stadtgrenze in etwa 15 Minuten erreichbar, und die Autobahn A5 liegt nur wenige Minuten entfernt. Regelmäßige Busverbindungen nach Wien und Mistelbach ergänzen das Verkehrsangebot und machen Wolkersdorf zu einem gut angebundenen und attraktiven Wohnort.

## **Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!**

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap