

**++++Ihr neues Zuhause – Komfortables Reihenhaus für die  
ganze Familie++++**



**Objektnummer: 5660/6946**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3710 Ziersdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	223,31 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,41
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

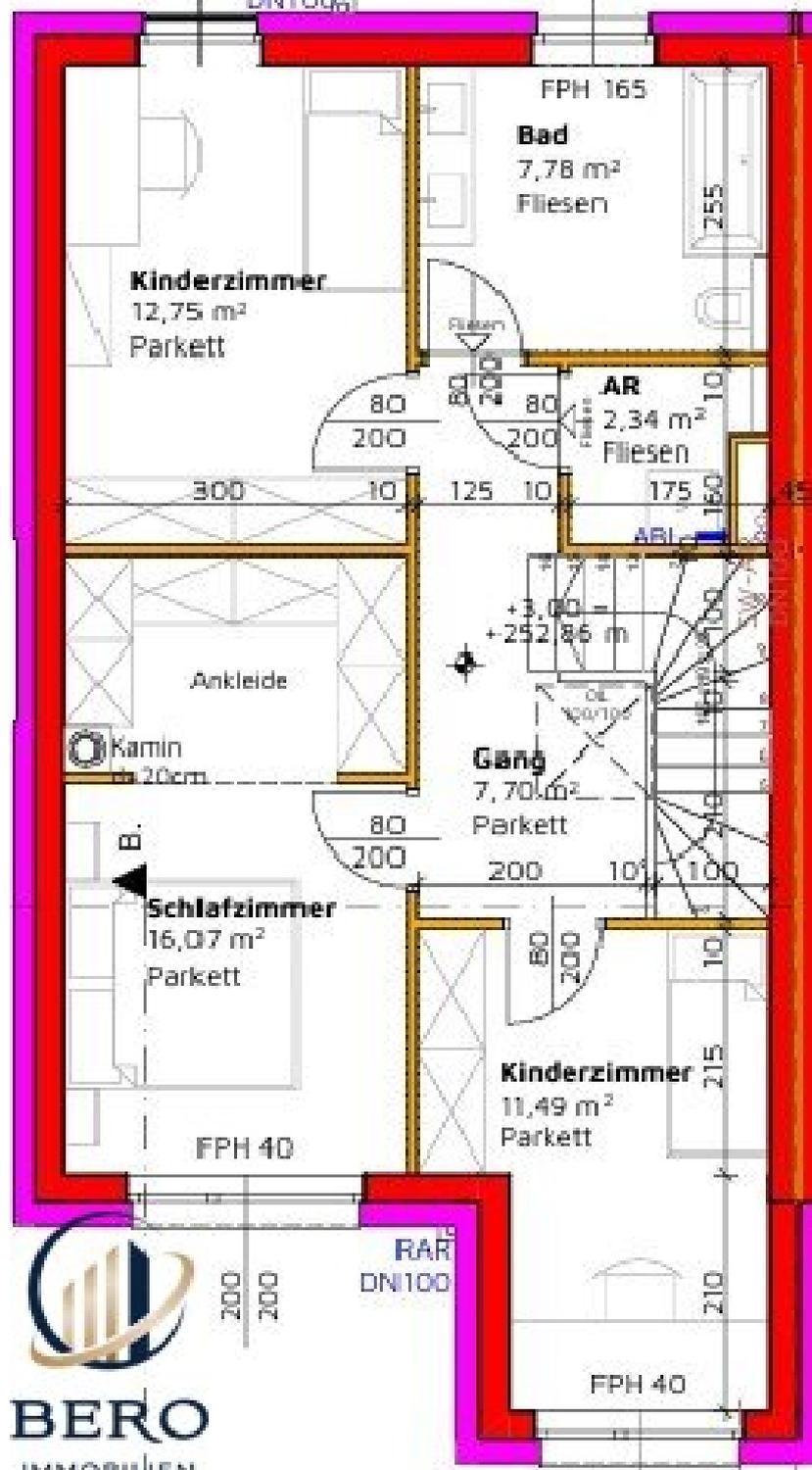


**Josef Heiss**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22/Top 2  
1010 Wien







**BERO**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Leben in Ziersdorf

Ziersdorf ist eine charmante Marktgemeinde im Weinviertel, die etwa 60 Kilometer nordwestlich von Wien liegt. Die Gemeinde verbindet ländliche Idylle mit einer gut ausgebauten Infrastruktur, was sie zu einem idealen Wohnort für Familien, Paare und Pendler macht. Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten: die Ruhe und Natur des ländlichen Raums sowie die Nähe zu den städtischen Annehmlichkeiten.

### Infrastruktur:

Ziersdorf bietet alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken sind bequem erreichbar. Die Gemeinde verfügt zudem über Kindergärten und Schulen, was besonders für Familien attraktiv ist.

### Freizeit und Erholung:

Die Umgebung von Ziersdorf lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die sanfte Hügellandschaft des Weinviertels bietet ideale Bedingungen für Radtouren, Wanderungen und Spaziergänge in der Natur. Weinliebhaber kommen hier ebenfalls auf ihre Kosten, da zahlreiche Weingüter und Heurige die Region prägen.

### Verkehrsanbindung:

Ziersdorf ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Westautobahn (A1) ist in kurzer Zeit erreichbar, sodass Sie bequem nach Wien und in andere Teile Österreichs gelangen. Zudem gibt es eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit regelmäßigen Zugverbindungen nach Wien.

## Projekt-Highlights für Top 3

### 1. Modernes Design:

Auf dem Grundstück wurden ein Doppelreihenhaus und ein Reihenhaus mit drei Wohneinheiten errichtet. Top 3 befindet sich im Reihenhaus mit den 3 Wohneinheiten und überzeugt durch seine zeitgemäße Architektur und die harmonische Einbettung in die Umgebung. Die moderne Fassadengestaltung und die klaren Linien machen das Haus zu einem echten Blickfang.

### 2. Großzügige Wohnfläche:

Auf zwei Ebenen bietet Top 3 eine Wohnfläche von 113,15 m<sup>2</sup>, die sich durch eine optimale Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente auszeichnet. Hier haben Sie ausreichend Platz, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

### **3. Privater Garten:**

Top 3 verfügt über einen eigenen Garten, der ideal für entspannte Stunden im Freien, als Spielbereich für Kinder oder für gesellige Grillabende genutzt werden kann.

### **4. Parkplatz:**

Ein eigener Parkplatz ist im Preis inbegriffen. Auf Wunsch können Sie einen weiteren Parkplatz erwerben.

### **5. Individuelle Gestaltung:**

Das Haus wird belagsfertig übergeben, sodass Sie die Innenausstattung nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten können. Wählen Sie Bodenbeläge, Farben und Materialien ganz nach Ihrem Geschmack.

### **6. Luft-Wärmepumpe und Fußbodenheizung:**

Eine umweltfreundliche Luft-Wärmepumpe sorgt für die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung. Die Fußbodenheizung in allen Räumen garantiert ein angenehmes Wohnklima.

### **7. 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Außenraffstores:**

Die großen, dreifach verglasten Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und bieten hervorragenden Schall- und Wärmeschutz. Die elektrischen Außenraffstores ermöglichen eine einfache Steuerung des Sonneneinfalls und sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

## **Raumaufteilung – Top 3**

### **Erdgeschoss:**

- Vorraum
- WC
- Gästezimmer / Büro

- Küche
- Wohnzimmer / Esszimmer
- Technikraum

### **Obergeschoss:**

- Badezimmer / WC
- Abstellraum
- Hauptschlafzimmer mit Ankleideraum
- Zwei weitere Schlafzimmer

### **Fazit**

Top 3 im in Ziersdorf ist die perfekte Wahl für alle, die modernen Wohnkomfort in einer naturnahen Umgebung suchen. Mit seiner großzügigen Raumaufteilung, dem privaten Garten und der hochwertigen Ausstattung erfüllt dieses Haus alle Wünsche, die Sie an Ihr neues Zuhause haben könnten.

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <5.500m

### **Sonstige**

Bank <5.500m  
Geldautomat <5.500m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap