

**Verlieben Sie sich neu: Idyllisches Domizil nahe Wien –
Modernisiert und bereit für Ihr nächstes Kapitel!**



Objektnummer: 7419/155

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3434 Wilfersdorf
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m ²
Nutzfläche:	103,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

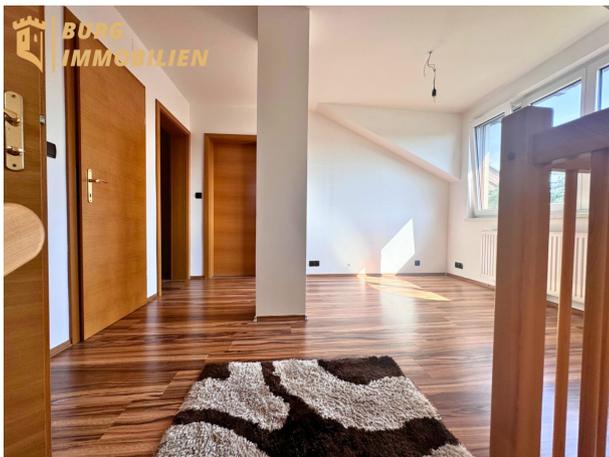


Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - VENERA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 239
1030 Wien







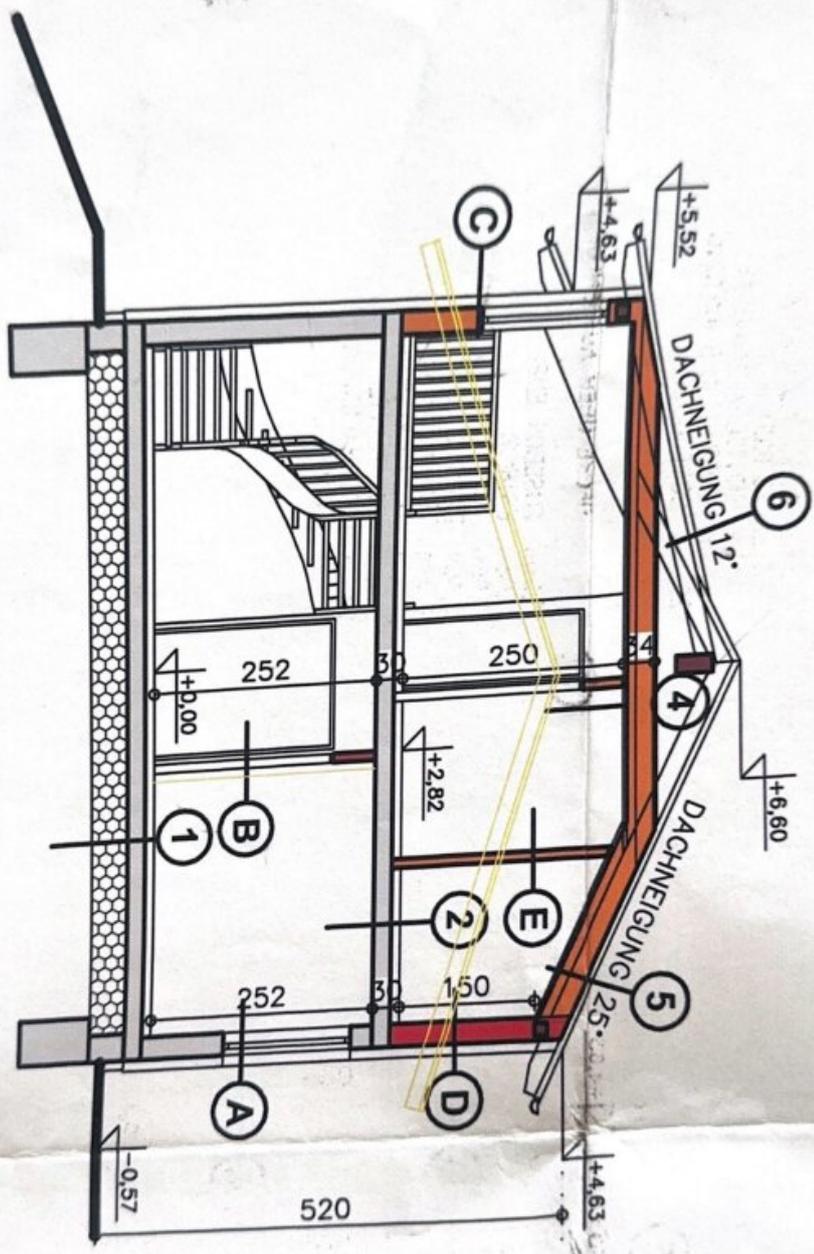




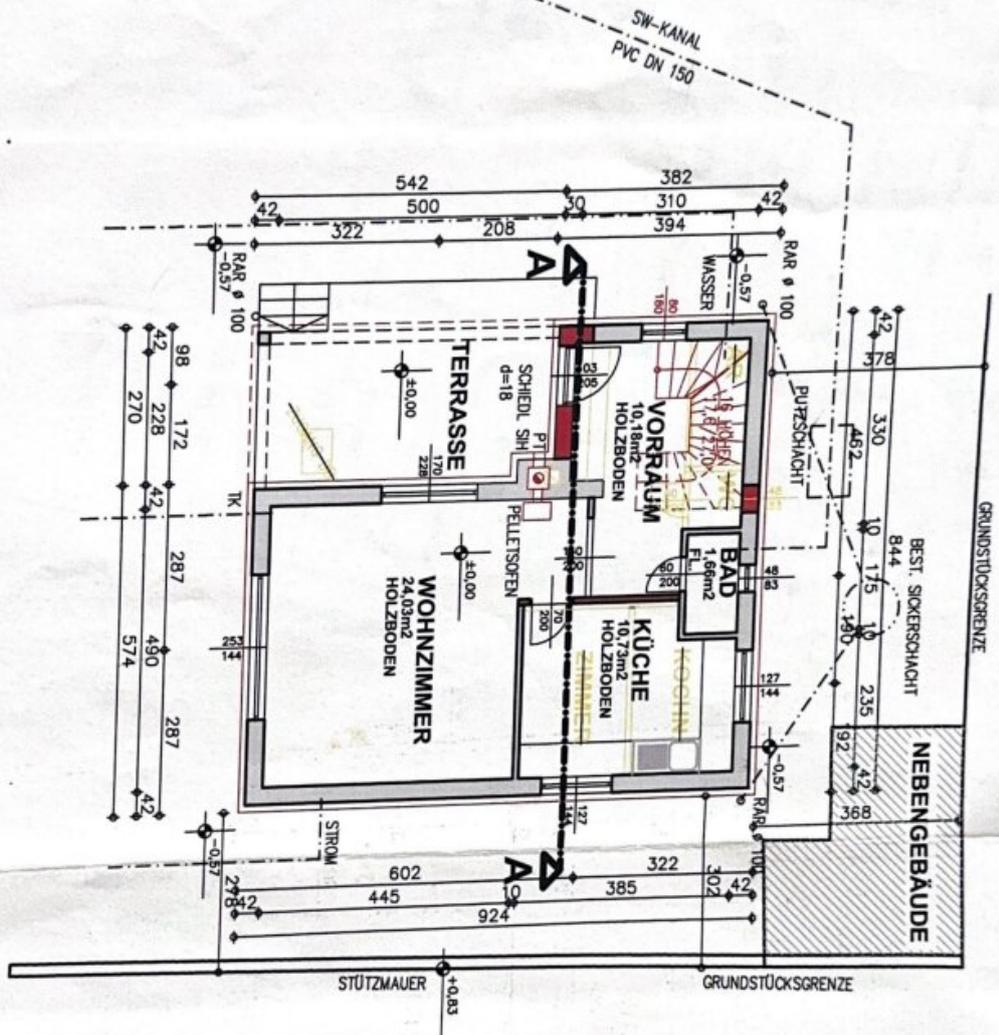
**BURG
IMMOBILIEN**



A-A



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, der modernen Wohnkomfort mit der beruhigenden Nähe zur Natur vereint. Dieses einzigartige Anwesen bietet auf **103 m²** Wohnfläche alles, was das Herz begehrt: **ausreichend Platz, Helligkeit und eine herrliche Aussicht in eine grüne Umgebung.**

Erdgeschoss – Offenes Wohnen mit Wohlfühlgarantie

Betreten Sie Ihr neues Heim und erleben Sie den einladenden, langen Flur, der Ihnen Zugang zu allen Räumlichkeiten des Erdgeschosses bietet. Die **moderne Küche** mit hochwertiger Ausstattung und Blick ins Grüne ist das Herzstück des Hauses. Hier genießen Sie jeden Morgen den ersten Kaffee mit einem beruhigenden Blick in die Natur. Die angrenzende **Essecke** lädt zu gemütlichen Mahlzeiten mit Familie und Freunden ein.

Das **große, helle Wohnzimmer** wird durch seine bodentiefen Fenster zu einem wahren Highlight. Genießen Sie die unmittelbare Nähe zur Natur durch den direkten Zugang zur großzügigen **Terrasse**. Hier können Sie entspannen, während Sie die Markisen vor der Sonne schützen und der Blick in die Weite schweift. Ein stilvolles **WC** komplettiert das Erdgeschoss und bietet zusätzlichen Komfort.

Obergeschoss – Rückzugsort mit Ausblick

Über den eleganten Stiegenaufgang erreichen Sie den Vorraum des Obergeschosses. Hier erwarten Sie zwei **helle und geräumige Schlafzimmer**, die mit ihren großen Fenstern für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Hier können Sie zur Ruhe kommen und den Tag entspannt ausklingen lassen.

Das moderne **Badezimmer** mit Walk-in-Dusche ist ein wahres Wellness-Paradies. Edle Materialien und Spots setzen das Badezimmer ins rechte Licht, während der Anschluss für Ihre Waschmaschine Ihnen den Alltag erleichtert.

Ausstattung – Komfort und Qualität vereint

Die **doppelverglasten Kunststofffenster**, 14 Jahre alt, sorgen für optimale Dämmung und ein behagliches Wohnklima. Für wohlige Wärme im gesamten Haus sorgt die **Gasheizung**, die über moderne Radiatoren betrieben wird. Zusätzlich bietet ein **Pelletkamin** im Wohnzimmer eine gemütliche Atmosphäre an kühlen Abenden.

Das Haus wurde im Jahr 2010 umfassend aufgestockt und komplett saniert. Dabei wurde eine moderne Gas-Brennwerttherme für die effiziente Beheizung installiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt umweltfreundlich über eine Solaranlage, was die Energiekosten erheblich reduziert. Zusätzlich sorgt ein Pellet-Zusatzofen im Wohnzimmer für

eine gemütliche Atmosphäre und bietet eine alternative Heizquelle.

Außenbereich – Ihre private Oase

Die **17 m² große Terrasse** ist nach Süd-Osten ausgerichtet und bietet einen perfekten Platz für sonnige Frühstücke oder entspannte Abendstunden im Freien. Die Markisen spenden Schatten, während Sie die unvergleichliche Aussicht genießen – ein Platz, an dem Sie Ihre Seele baumeln lassen können.

Lage – Idyllisch und dennoch gut angebunden

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend, die von Natur umgeben ist. Gleichzeitig ist es nur eine kurze Fahrt von Wien entfernt, was Ihnen die Möglichkeit bietet, das Stadtleben in vollen Zügen zu genießen, ohne auf die Ruhe und Beschaulichkeit des Landlebens verzichten zu müssen. Die **Süd-Ost-Ausrichtung** des Hauses garantiert Ihnen nicht nur reichlich Sonnenlicht, sondern auch eine atemberaubende Aussicht auf die umliegende Landschaft.

Video folgt in Kürze.

Dieses Anwesen ist mehr als nur ein Haus – es ist ein Ort, an dem Sie leben, lachen und sich wohlfühlen werden. Mit seiner großzügigen Raumaufteilung, der modernen Ausstattung und der herrlichen Lage bietet es alles, was Sie sich von einem Zuhause wünschen. Lassen Sie sich von der einmaligen Aussicht und dem durchdachten Wohnkonzept überzeugen und machen Sie diesen Traum vom Wohnen wahr. Für weitere Informationen und eine Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen!

Detailunterlagen und persönliche Einsicht:

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <6.500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m
Schule <2.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <6.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <6.000m
Autobahnanschluss <10.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap