

**Koffer packen und einziehen! Luxuriös ausgestattete  
Doppelhaushälfte mit 6 Zimmern und 2 großen Terrassen!**



**Objektnummer: 6352/1997**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2434 Sommerein
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	338,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	27,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,60
<b>Kaufpreis:</b>	468.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### AURELIUM REAL ESTATE IMMOBILIEN

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 660 4445099

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





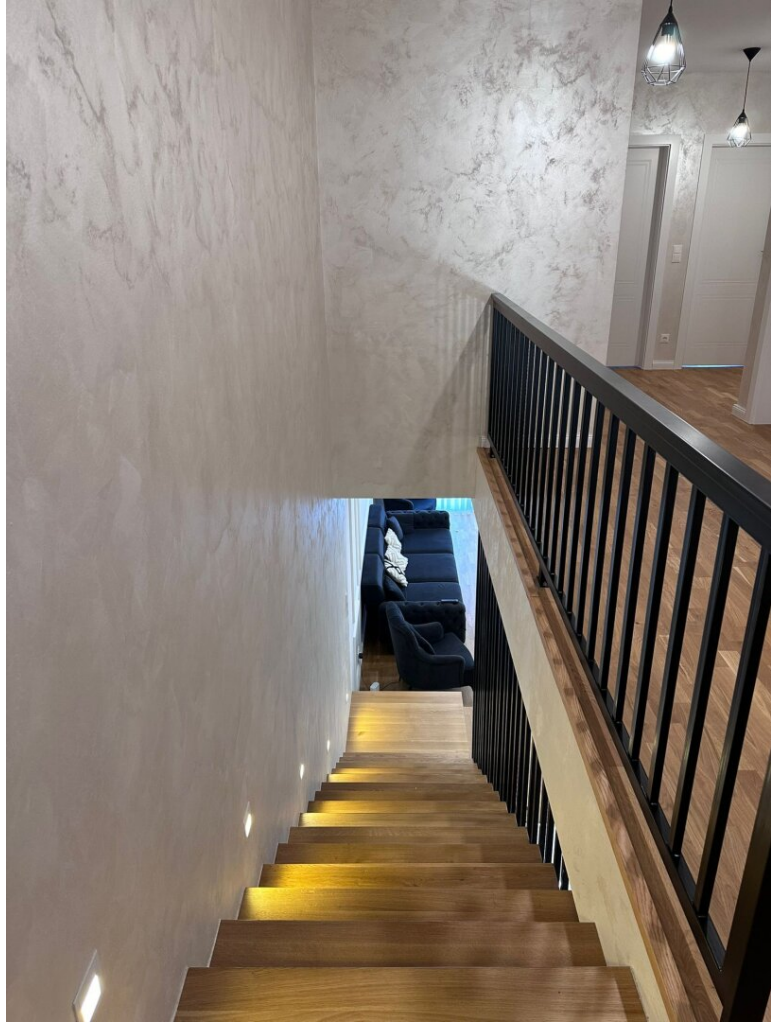














## Objektbeschreibung

**Die Suche nach Ihrem Traumhaus hat ein Ende! Denn wir haben es für sie gefunden! Gelegen inmitten einer ruhigen Siedlung im Grünen mit guter Anbindung nach Wien (ca 20 Min)**

**Diese wunderschöne Neubau Doppelhaushälfte bietet Ihnen mit einer exklusiv gestalteten Wohnfläche von 161m<sup>2</sup>, 5 Zimmern, dem großen Garten mit Blick ins Freie, 2 Terrassen sowie einer Garage alles was Sie sich für Ihr zukünftiges Zuhause wünschen können.**

**Achtung: Garten, Vorgarten sowie das große Badezimmer werden noch fertiggestellt!**

Die Aufteilung der Immobilie ist wie folgt:

### **Erdgeschoss:**

- Stilvoller Eingangsbereich und Flur
- Helle offene Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche sowie angrenzendem Wohn und Essbereich
- Gäste WC
- Abstellraum anschließend zu Küche um alle Lebensmittel sauber zu Verstauen
- Technikraum mit energieeffizienter Luftwärmepumpe, Einbauschränken und Waschmaschine
- Stiegenaufgang mit exklusiver Treppe und venezianischer Wandfarbe

### **Obergeschoss:**

- Masterschlafzimmer mit eigenem Badezimmer und Dusche (19m<sup>2</sup>)
- Kinderzimmer (12,21m<sup>2</sup>)
- Luxuriöses Badezimmer mit hochwertigen Fliesen Badewanne und Dusche
- Fitnessraum (12,20m<sup>2</sup>)
- Gästezimmer (12,20m<sup>2</sup>)
- Garderobe (6m<sup>2</sup>)
- Balkon (10,2m<sup>2</sup>)

#### **Highlights auf einen Blick:**

- Ruhige Lage mit guter Anbindung
- Neubau 2021 keine Renovierungen nötig, sie können ihre Koffer packen und einziehen!
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Kamin für eine gemütliche Atmosphäre
- Hochwertige Materialien Böden, Wandfarbe, Spots
- Maßmöbel Einbauschränke

- Exklusive Wohnbauküche
- 4 Zimmer im Obergeschoss
- 3 Badezimmer mit Fenster
- Große Terrasse mit Blick in den Garten
- Balkon im Obergeschoss
- Großer Garten mit Blick ins Freie
- Garage

**Überzeugt? Dann zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter [0660/4445099](tel:06604445099)! Hier erwartet Sie ein modernes und gemütliches Zuhause, das keine Wünsche offen lässt. Nutzen Sie die Chance und verwirklichen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs. Wir freuen uns auf Sie!**

Kontaktieren Sie uns unter [+43/660/4445099](tel:+436604445099) um weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu dieser einzigartigen Gelegenheit zu erhalten. Wir freuen uns, Ihnen bei der Verwirklichung Ihres Traumes behilflich zu sein.

In unserem Komplettpaket profitieren sie auch gleich von der **Finanzierung ihrer Traumimmobilie zu bestmöglichen Konditionen.**

Finanzierungsbeispiel:

Kaufpreis: 480.000 + Nebenkosten:48.000 = 528.000

253.000 - Eigenkapital zb. 105.000 = 423.000

**In unserem Beispiel können Sie über uns finanziert mit einem Zinssatz von 3,4% und einer monatlichen Rate von rund 1700\*,- rechnen.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir

als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

\*Bonitätsabhängig

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap