

## Neuwertiges Einfamilienhaus in Ruhelage



Wohn-Essbereich

**Objektnummer: 7561**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2224 Sulz im Weinviertel         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 168,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                |
| <b>WC:</b>                           | 3                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 43,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,69                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 475.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Dassler

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 51 772

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











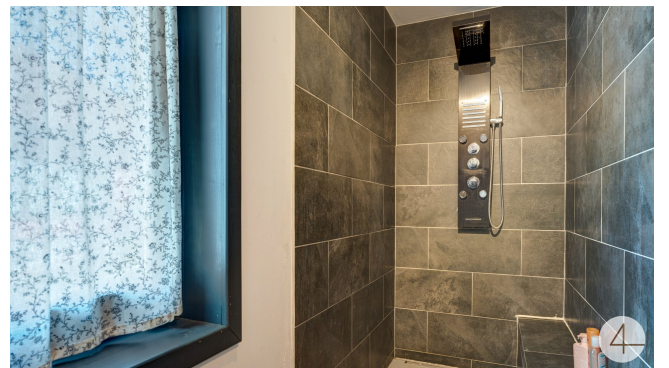












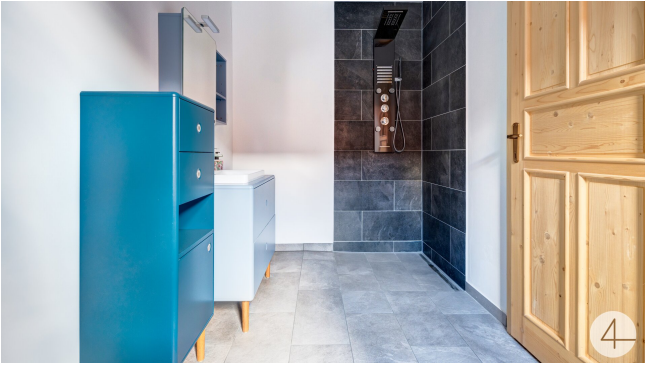








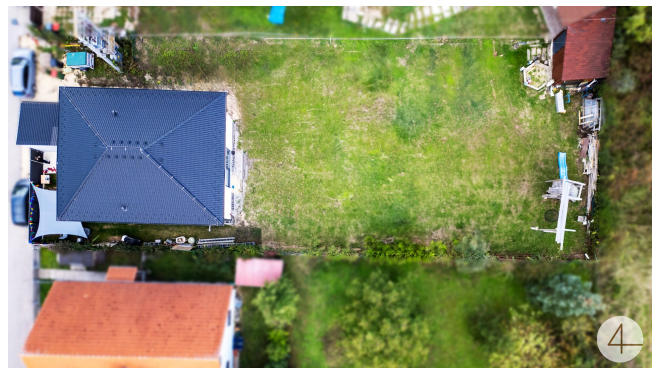






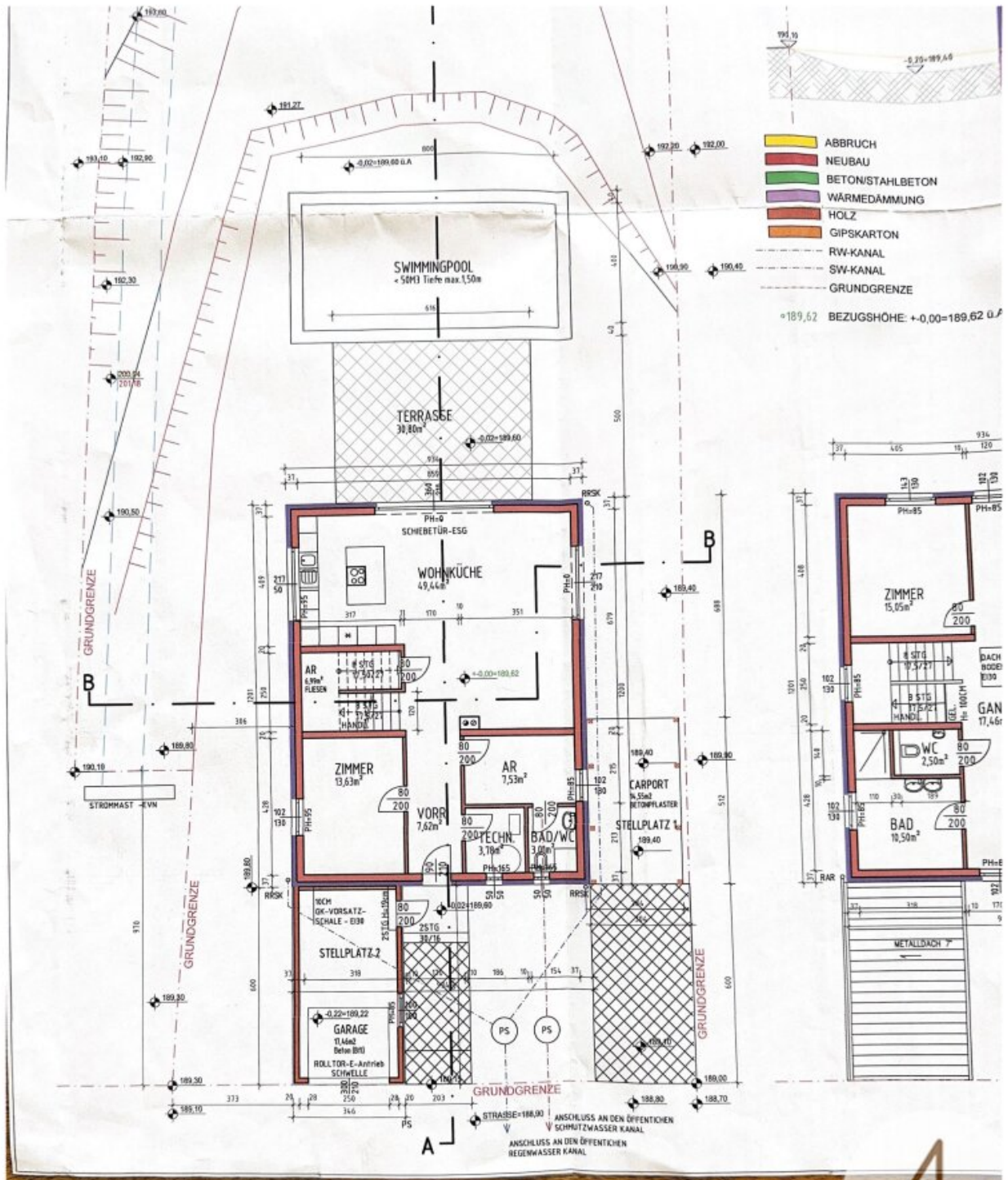






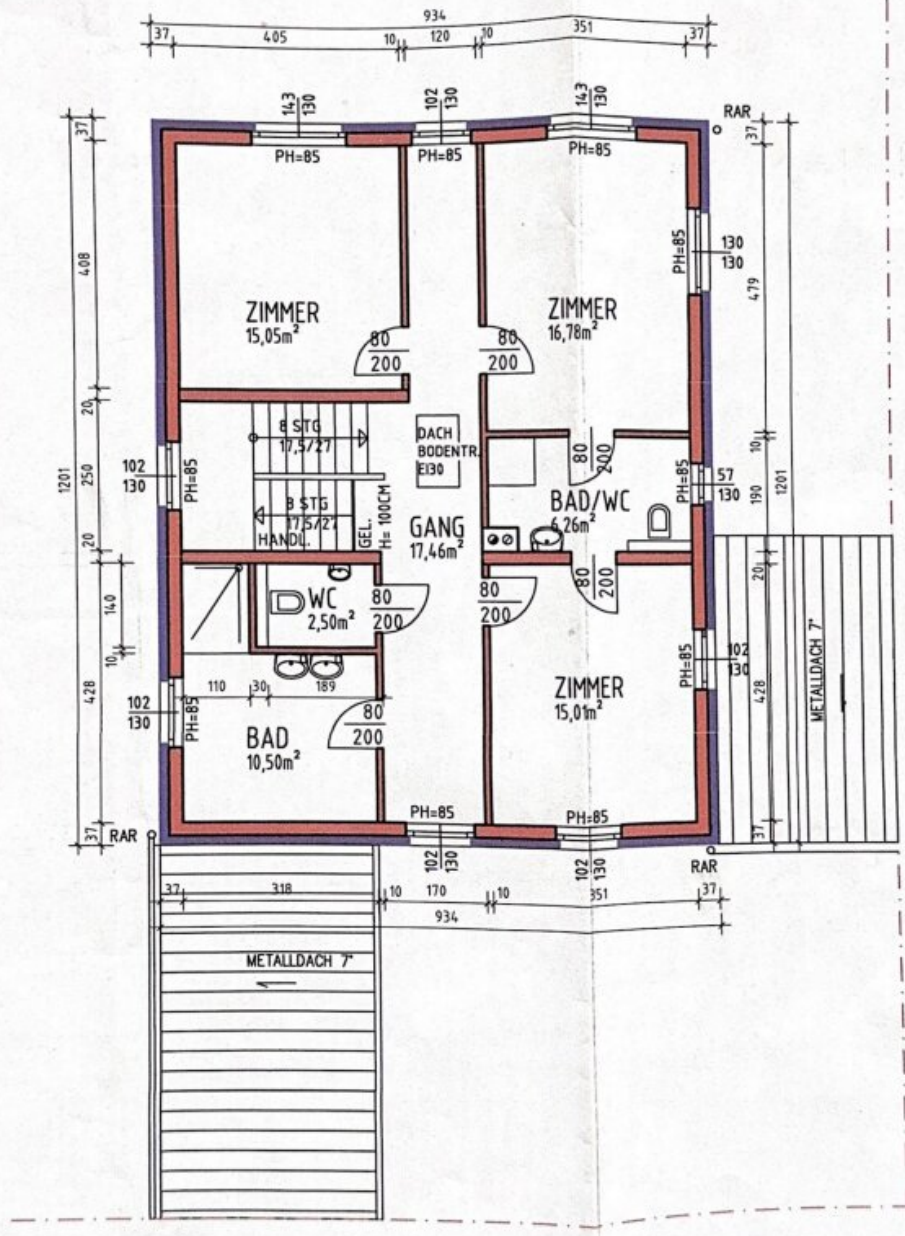






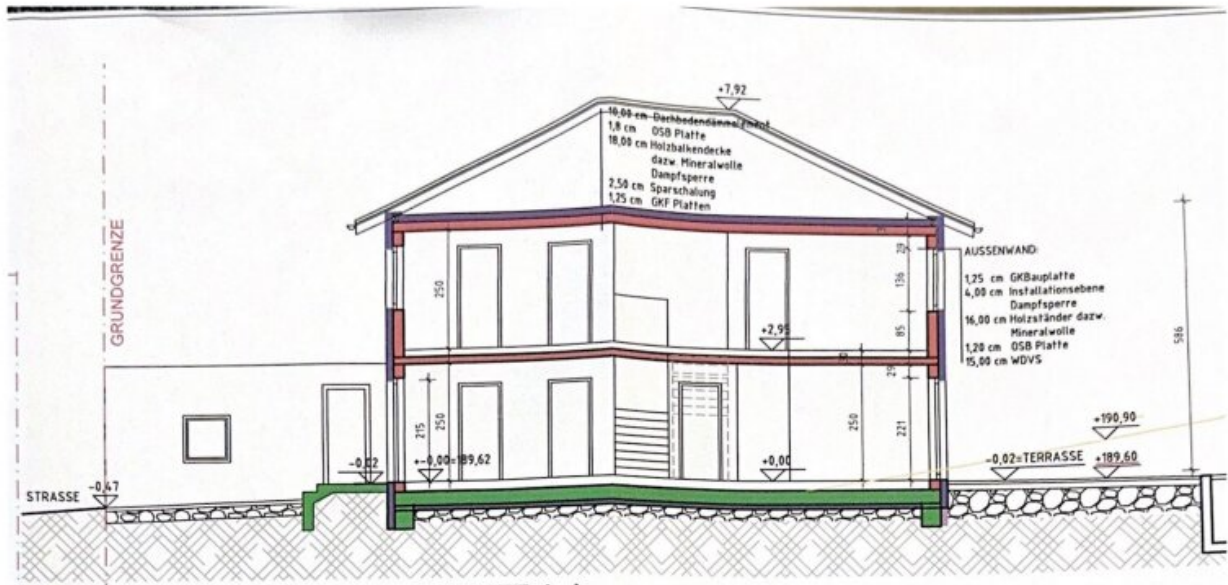
4

•189,62 BEZUGSHÖHE: +0,00=189,62 ü.A.

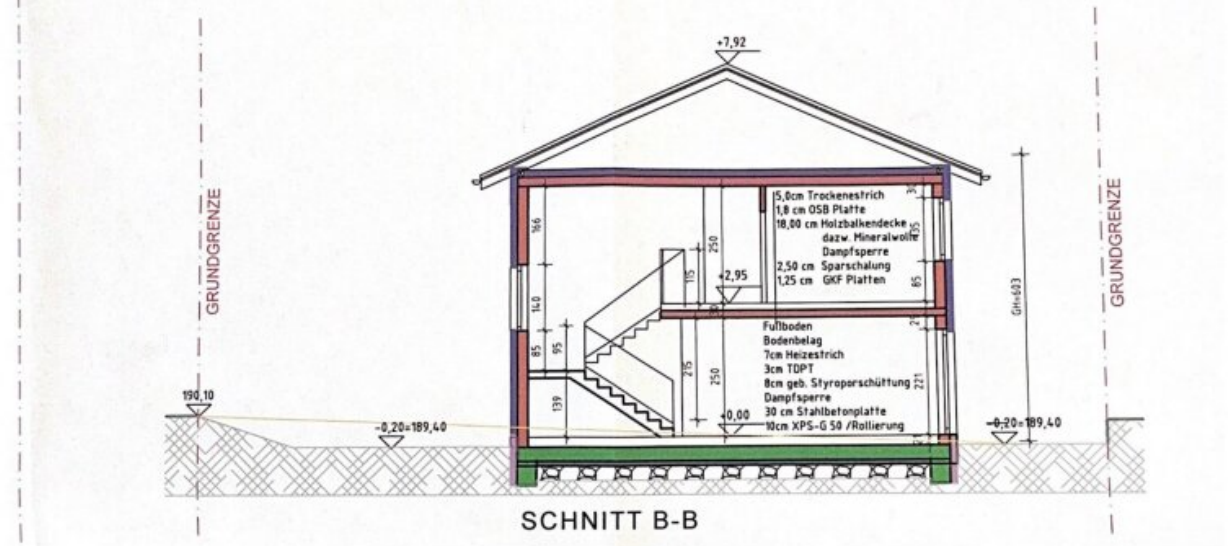


4





SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser

- modernes Einfamilienhaus auf einem ca. 859m<sup>2</sup> großen Grund!
- große Fensterfronten für helle Räumlichkeiten
- Modernste Bauweise - Baujahr 2022
- Rund 168m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Idyllische Grünruhelage
- Neuerster Stand der Technik (Wärmepumpe, Fußbodenheizung, 3 Fach verglaste Fenster, etc.!)
- Koffer packen und einziehen
- Hochwertige Möbel und Ausstattung - im Preis inkludiert!
- Pool und Terrasse eingereicht (aber nicht ausgeführt)
- Ruhige Gegend
- Video im Anhang



## **Die Ausführliche Beschreibung:**

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein schönes Vorzimmer das zum offenen Wohn-Essbereich führt, dieser Bereich wird Sie definitiv in Staunen versetzen. Wohlfühlfaktor garantiert!

Vom Vorraum ist ebenso das erste Schlafzimmer, der Technikraum und ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und einem separaten WC / Dusche vorhanden

Der hochwertige Stiegenaufgang aus Holz führt in das wunderbare Obergeschoss der Liegenschaft.

Im Obergeschoss angelangt führt ein zentraler, großzügiger Gang zu allen 3 Schlafzimmern des Obergeschosses. Zimmer 1 und 2 haben ein separates Bad mit WC. Ebenso Befindet sich noch ein Bad und ein extra WC im Obergeschoss.

## **Garten und Außenbereiche:**

Der Garten ist durch eine Einfriedung von der Straße abgetrennt, die Garage ist direkt über die Straße befahrbar und hat einen Ausgang direkt zur Eingangstüre der Liegenschaft. Der zweite Stellplatz wäre Grundsätzlich noch linkerseits vom Grundstück machbar.

Die Vorbereitungen und Bodenplatte für das Pool sind bereits getroffen, Sie müssen es nurnoch fertigstellen.

**Gesamteindruck:** Dieses Haus bietet alles was das Herz begehrt, die moderne Bauweise und die hochwertige Ausstattung unterstreichen das Angebot. Anstatt teuer zu bauen, kann man sich hier viele Kosten und Nerven ersparen und dieses Traumhaus ergattern und sofort einziehen!

## **Kostenstruktur:**

Für die Müllabfuhr (GVU) sind zumeist ca. 150€ / HJ zu erwarten

Die Gemeindkosten belaufen sich auf rund 324€ / Quartal

Das Haus verfügt über einen Ortswasseranschluss

**Detailunterlagen:**

Bei einer Anfrage, erhalten Sie von uns alle Unterlagen vom Objekt und sämtliche Details zur Liegenschaft. Für etwaige Fragen sind wir natürlich jederzeit erreichbar.

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.