

**Der nächste Sommer kommt bestimmt! Einfamilienhaus  
mit Pool nur 14 km südlich von Wien**



Westansicht

**Objektnummer: 94996**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2482 Münchendorf
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	144,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	58,98 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	720.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien























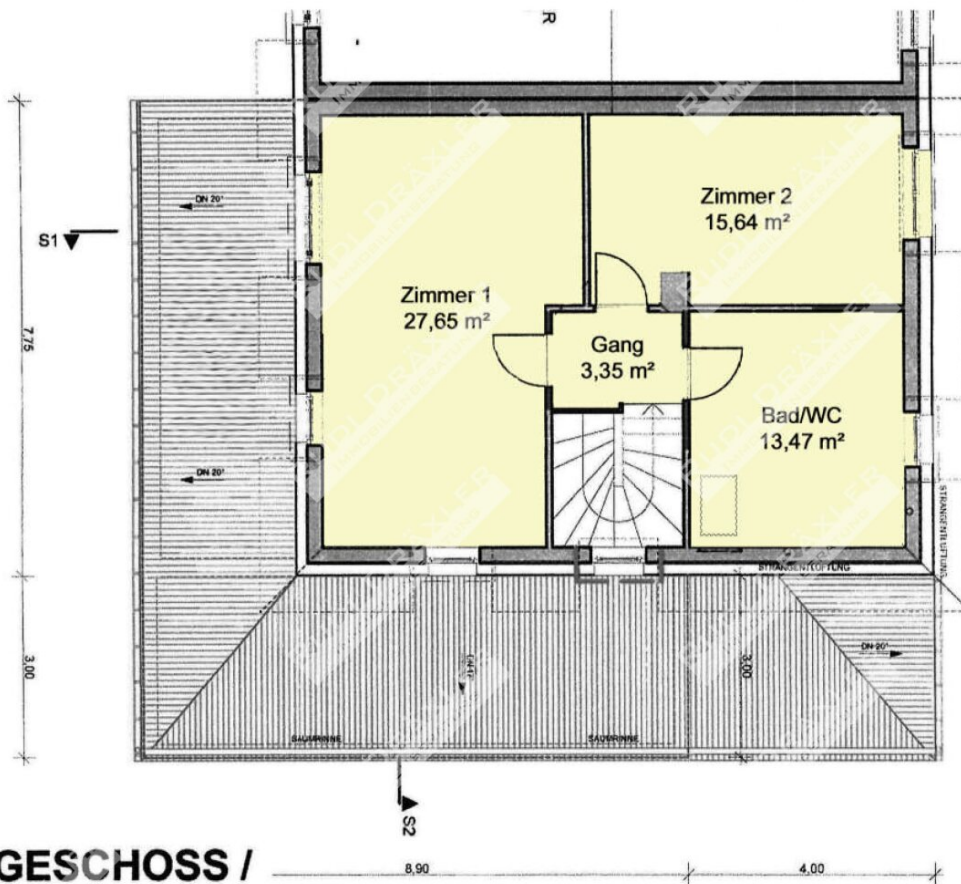






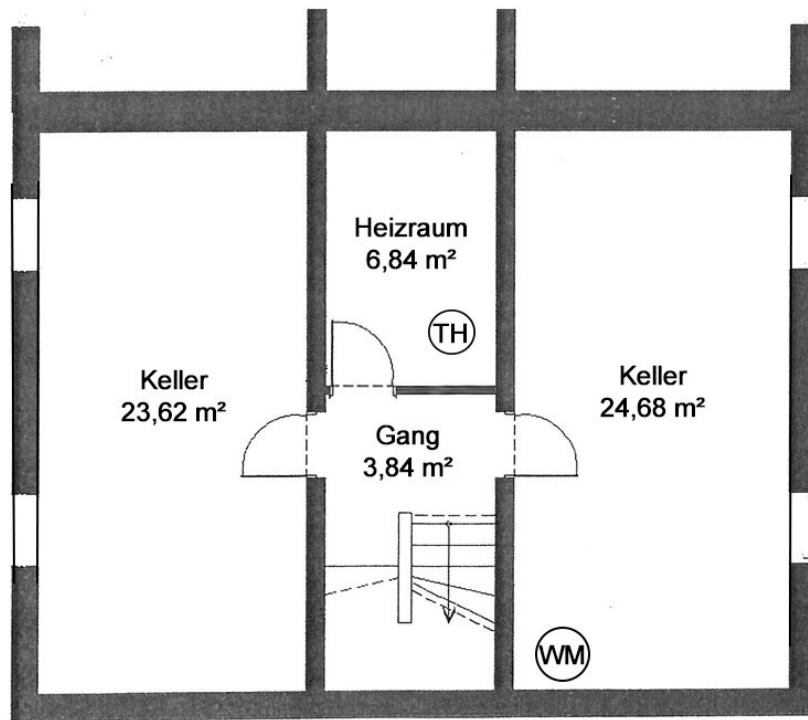






**DACHGESCHOSS /  
DACHDRAUFSICHT**





# KELLERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Dieses äußerst ansprechende **Einfamilienhaus** wurde im Jahre **2010 in gekuppelter, massiver Ziegelbauweise mit Dichtbetonkeller** errichtet und befindet sich in einer **ruhigen Wohnsiedlung in Münchendorf**. Münchendorf liegt Luftlinie etwa **14 km südlich von Wien im Bezirk Mödling**.

Die Liegenschaft ist **West-Ost ausgerichtet**, entlang der Südseite wurde an der Grundgrenze eine **Garage** errichtet, über einen Vorplatz und das **Carport** gelangt man zum Hauseingang. Das **Erdgeschoß** unterteilt sich in den Eingangsbereich mit **Vorraum, Garderobe und Gäste-WC**, dominiert wird es jedoch von einem wunderbar gestalteten, **offenen Wohn-Küchenbereich mit über 50 m<sup>2</sup> Größe**. Küche und Essbereich sind nach Osten ausgerichtet und verfügen über einen direkten Ausgang auf die **Terrasse im Vorgarten**. Die wunderschöne **Küche** von der Firma Nobilia ist mit Markengeräten von Neff und AEG ausgestattet und **bereits im Kaufpreis enthalten**.

Das Wohnzimmer wurde mit einem Zubau vergrößert, hat eine Anschlussmöglichkeit für einen **Kaminofen** sowie einen Ausgang auf die westlich ausgerichtete **Gartenterrasse**. Der liebevoll angelegte und dekorierte Garten ist klein, aber fein, bietet verschiedene befestigte Sitzecken und sogar ein kleines **Schwimmbecken**.

Das **Dachgeschoß** unterteilt sich in **zwei zentral begehbare Zimmer** sowie in ein **geräumiges Badezimmer**, das mit bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch, Eckbadewanne, WC und zwei Fenstern ausgestattet ist.

Der **Vollkeller** unterteilt sich in zwei große Kellerräume und in den kleineren Technikraum, wo die Therme aufgestellt ist, in einem der großen Kellerräume ist der **Waschmaschinenanschluss** montiert.

Aufgrund der **sehr guten Anbindung, sowohl mit dem Auto als auch öffentlich**, hat sich diese Gemeinde in den letzten Jahren zu einer sehr beliebten Wohngegend entwickelt. Vom nur 400 Meter entfernten **Bahnhof Münchendorf** kommt man mit der Schnellbahn **in 25 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof**, in der anderen Richtung benötigt man etwa eine Dreiviertel Stunde nach Wiener Neustadt. Zur **SCS** benötigt man **mit dem Auto nur etwa eine Viertelstunde**. Ein **gut ausgebautes Busnetz** verbindet Münchendorf auch mit den umliegenden Ortschaften, aber auch mit dem Wiener Flughafen oder mit Eisenstadt. Wer mit dem Auto Richtung Wien fährt, hat die Auswahl verschiedener Strecken, entweder über die A3, um bei Guntramsdorf auf die A2 aufzufahren, über die B16 über Achau und Leopoldsdorf oder über Laxenburg und Hennersdorf.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen Münchendorfs sind rasch fußläufig erreichbar. Zur sportlichen Freizeitgestaltung bieten sich in Münchendorf ein Fußball- und Volleyballplatz, zwei Tennisplätze, verschiedene Reitställe und zum Radfahren und Spazieren natürlich die vielen



Feldwege in der nahen Umgebung und der Gehweg entlang der Triesting an. Im Sommer sind auch die **Münchendorfer Badeseen** wie z.B. der Babenberger See, der Birkensee oder auch großer und kleiner Gemeindesee beliebte Ausflugsziele.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <5.000m

Klinik <9.500m

Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <5.000m

Post <1.000m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap