

**7 Zimmer, 2 Garagen, 4 Stellplätze, Perfekt für Großfamilien und Autoliebhaber! - nur 495.000,00 €**



**Objektnummer: 7939/2300160791**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2425 Nickelsdorf
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	900,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.244,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Abdulhamit Aydin**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

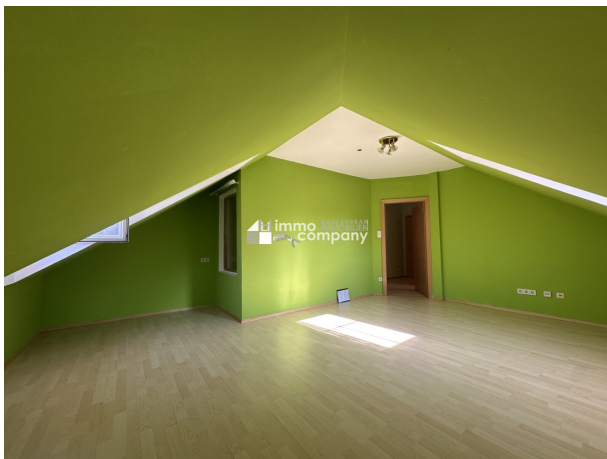
H +43 699 184 100 68

















**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Erleben Sie pure Wohnqualität in diesem exklusiven Neubau, der in idyllischer Ruhelage von Nickelsdorf, Burgenland liegt. Mit einer Gesamtfläche von 900 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von 260 m<sup>2</sup> bietet dieses Einfamilienhaus viel Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Wohnräume.

Highlights auf einen Blick:

- 7 geräumige Zimmer, die viel Platz für Familie, Gäste und kreative Gestaltungsideen bieten
- 20 m<sup>2</sup> Wintergarten, der auch an kühleren Tagen für gemütliche Stunden im Freien sorgt
- 2 Garagen und 4 Stellplätze – ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge
- Großer Pool im gepflegten Garten für erholsame Sommertage
- Ein kleines Stüberl, ideal für familiäre Zusammenkünfte oder private Feiern

Das Haus, erbaut 1995 und zuletzt 2007 renoviert, wird möbliert übergeben und ist damit sofort bezugsfertig. Es vereint moderne Wohnqualität mit einem charmanten und gepflegten Ambiente.

Absolute Ruhelage: Genießen Sie die Vorzüge der ländlichen Ruhe, umgeben von Natur, und lassen Sie den Alltag hinter sich. Hier können Sie entspannt durchatmen und sich eine private Wohlfühloase schaffen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Diese Immobilie bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause, das sowohl durch seine großzügigen Flächen als auch durch die ruhige Lage besticht.

Einziehen und wohlfühlen – Ihr neues Traumhaus wartet auf Sie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Polizei <1.000m

Post <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap