

## Neuwertiges Einfamilienhaus in Ruhelage



Hausansicht

**Objektnummer: 2003/11165**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2284 Untersiebenbrunn
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	164,23 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	203,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,82
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.220,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Kevin Troll

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261  
1220 Wien

T +43 1 2031168-30  
H +43 650 5067373



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

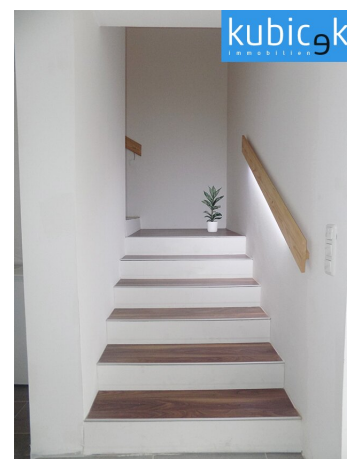
Häuser/Wohnungen

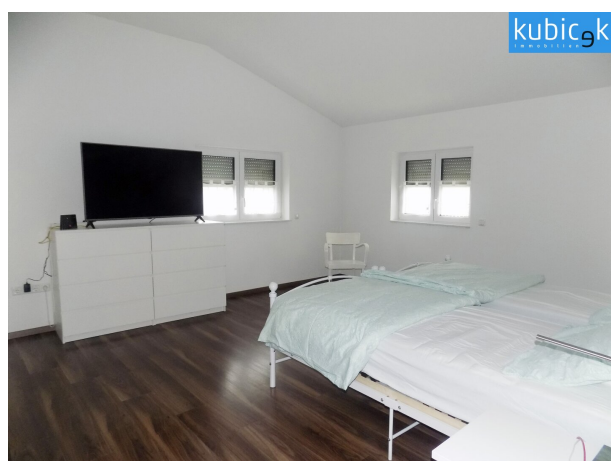
95%

Grundstücke

100%















## Objektbeschreibung

Sie suchen ein modernes Einfamilienhaus mit hervorragendem Raumkonzept in Ruhelage? Dann sollten Sie sich dieses Angebot nicht entgehen lassen!

Das im Jahr 2015 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und neuen Wohngegend und besticht durch seine großzügige Raumaufteilung mit einer Gesamtnutzfläche von rund 204 m<sup>2</sup> und befindet sich auf 559 m<sup>2</sup> Eigengrund.

Im Erdgeschoss (genauso im Dachgeschoss) über den großzügigen Vorraum sind alle Räume zentral begehbar. Von hier aus gelangen Sie auch in die Doppelgarage, womit Komfort gewährleistet ist. Das großzügige Wohnzimmer wird Sie begeistern. Der Blick fällt direkt in den idyllischen Garten und bietet einen Ausgang auf die Terrasse. Die Terrasse kann im Sommer genutzt werden, um die Sonne und den Blick auf den Garten zu genießen. Im Garten befindet sich außerdem ein Geräteschuppen. Neben dem Wohnbereich befindet sich eine Teeküche, die mit einer Spüle und einem Kühlschrank ausgestattet ist. Ein Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, welcher einen Wäscheabwurfschacht über das Badezimmer im Dachgeschoss für Ihre Wäsche besitzt, sorgt für weiteren Komfort. Das Badezimmer verfügt über Dusche, Handwaschbecken und WC. Ein Abstellraum unter der Stiege rundet das Angebot im Erdgeschoss ab.

Über den modernen Stiegenaufgang gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier steht Ihnen ein weiteres geräumiges Wohnzimmer zur Verfügung. Die Küche ist derzeit in einem eigenen Raum untergebracht und ist mit sämtlichen Geräten, wie Kochfeld, Backofen, Spüle, Geschirrspüler und Kühlschrank, ausgestattet. Hier können Sie nach Herzenslust kochen und dabei den Ausblick in den Garten genießen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Waschtisch, WC und einem Fenster mit Tageslicht ausgestattet. Hier können Sie sich entspannen und den Alltag hinter sich lassen. Darüber hinaus stehen Ihnen drei Schlafzimmer zur Verfügung.

Die Fenster sind mit elektrischen Außenrollos ausgestattet, um Ihnen den nötigen Sonnenschutz zu bieten. Durch die Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung wird Ihnen eine umweltfreundliche und kostengünstige Heizung geboten. Auch ist die Möblierung, da keine Heizkörper vorhanden sind, flexibel einzurichten.

Darüber hinaus kann die Fußbodenheizung im Sommer auch zur Kühlung genutzt werden, was für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt. Diese Maßnahmen sollen zur Energieeffizienz beitragen und den ökologischen Fußabdruck minimieren.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieses große und moderne Einfamilienhaus mit seiner offenen Raumaufteilung und der Doppelgarage ein attraktives Angebot darstellt und machen das Haus zu einem gemütlichen Zuhause für Paare oder kleine Familien.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <8.000m

Apotheke <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <6.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <6.000m

Bank <6.000m

Post <1.000m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap