

**EXKLUSIV WOHNEN! Großes Einfamilienhaus mit  
wunderschönem Garten und Pool in Theresienfeld zu  
verkaufen!**



**Objektnummer: 6352/2146**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2604 Theresienfeld
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	619,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	82,25 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<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.

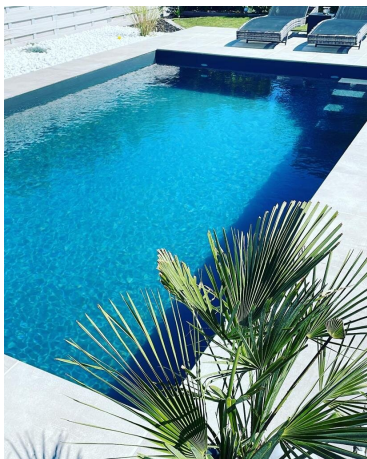
















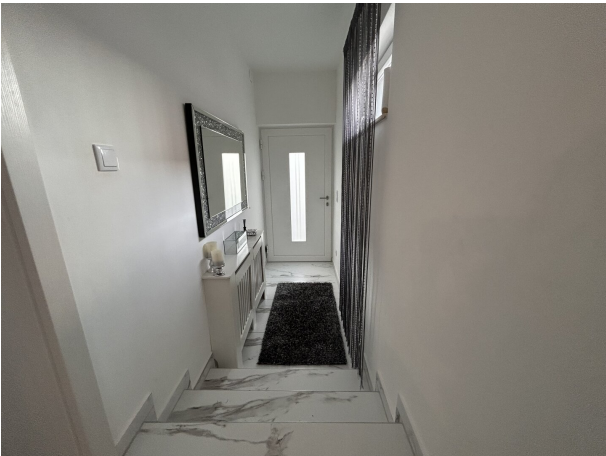




























**HERBST/WINTERAKTION**

**Immobilienfinanzierung  
ab 3% Fixverzinsung**

**+ Gratis Whirlpool  
zu jeder Finanzierung**



**Mail: [n.botiz@finanz8er.at](mailto:n.botiz@finanz8er.at)**

**Tel: 0660/4445099**

**[www.kredit8er.at](http://www.kredit8er.at)**



## Objektbeschreibung

**Sie suchen eine Immobilie, die Ihnen und Ihrer Familie ein zu Hause bietet?**

**Sie wollen alles fix und fertig und exklusiv gestaltet haben?**

Dann ist dieses Einfamilienhaus in 2604 Theresienfeld in Niederösterreich genau das Richtige für Sie. Mit einer Größe von 156m<sup>2</sup> bietet es Ihnen und Ihrer Familie genügend Platz, um sich zu entfalten und zu wachsen. Es verfügt über 4 Zimmer, die modernisiert und stilvoll eingerichtet sind. **Das gesamte Objekt wurde 2020 komplett renoviert und auf den neuesten Stand gebracht! Der Ausblick aus den Fenstern ist atemberaubend und bietet einen Ausblick in den wunderschönen 619m<sup>2</sup> großen Garten, mit einer überdachten Terrasse (24m<sup>2</sup>), einem stilvoll angelegten Swimmingpool, sowie einer kleinen Gartenhütte und einem Gemüsegarten.**

**Über den gepflegten Vorgarten erreichen sie den Eingang zu ihrem neuen Traumhaus dieses ist folgendermaßen aufgeteilt!**

**EG:**

- Vorraum
- Badezimmer (8,6m<sup>2</sup>)
- Wohnküche (50m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (20m<sup>2</sup>)
- Terrasse im Vorgarten (24m<sup>2</sup>)
- Überdachte Terrasse im Garten (24m<sup>2</sup>)



**OG:**

- Kinderzimmer 1 (35,2m<sup>2</sup>)
- Kinderzimmer 2 (30m<sup>2</sup>)
- Badezimmer (8m<sup>2</sup>)
- Vorzimmer (5,4m<sup>2</sup>)

**Keller:**

- Hobbyraum (24,8m<sup>2</sup>)
- Gästezimmer (10m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (8m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (29,6m<sup>2</sup>)
- Vorräum

**Highlights:**

- Große helle Zimmer
- Exklusive Einrichtung

- Neue luxuriöse Einbauküche
- Hochwertige Fliesen und Parkett
- Garage
- Stellplätze mit Carport
- Wunderschöner großzügiger Garten
- Großes hochwertig gestaltetes Pool
- Gute Verkehrsanbindung
- Nähe zu Wien
- Komplett renoviert

**Zusätzlich verfügt das Haus über eine Garage, sowie 2 weitere KFZ-Stellplätze, die Böden sind mit Parkett und Fliesen ausgelegt und runden das moderne Gesamtbild perfekt ab!**

**Es ist an ein gutes Verkehrsnetz angeschlossen, einschließlich Bus und Bahnhof. In der Nähe des Hauses befinden sich auch eine Schule, ein Kindergarten und ein Supermarkt.**

**Zusammenfassend bietet Ihnen diese Immobilie die besten Voraussetzungen um eine besondere Erinnerung zu schaffen und eine einmalige Zukunft zu bauen.**

**Haben wir ihr Interesse geweckt? Für nähere Informationen, Pläne und einen Besichtigungstermin kontaktieren sie uns unter [0660/4445099](tel:06604445099)**



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

Finanzierungsbeispiel:

Kaufpreis: 595.000 + Nebenkosten: 59.000=

654.000 - Eigenkapital zb. 119.000 = 535.000

**In unserem Beispiel können Sie über uns finanziert mit einem Zinssatz von 3,2\* und einer monatlichen Rate von rund 2100\*,- 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

\*Bonitätsabhängig

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <5.500m

Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap