

## Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage in Felixdorf



**Objektnummer: 716**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2603 Felixdorf
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	46,99 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Hollub**

NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4  
2500 Baden

H +43 676/ 936 53 13

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur











## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus, das im Jahr 2013 erbaut wurde und sich in einer ruhigen Siedlungslage in Felixdorf befindet. Mit einer großzügigen Grundstücksgröße von 765 m<sup>2</sup> bietet dieses Zuhause ausreichend Platz für Familien und Gartenliebhaber.

### **Erdgeschoss:**

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem geräumigen Vorraum, der Zugang zu einem Technikraum und einem praktischen Abstellraum (Speis) bietet. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein helles Zimmer eignet sich ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer. Das großzügige Wohnzimmer ist mit einem gemütlichen Heizofen ausgestattet und bietet direkten Zugang zur westseitigen Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die offene Küche ist mit modernen Einbaugeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz .

### **Obergeschoss:**

Im Obergeschoss erwarten Sie drei geräumige Zimmer, die durch einen praktischen Schrankraum ergänzt werden. Ein separates WC sowie ein Badezimmer mit Fenster, Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche runden das Raumangebot ab.

### **Außenbereich:**

Hier finden Sie einen Aufstellpool (Framepool) für erfrischende Sommertage, einen Jacuzzi für entspannende Stunden sowie eine Gartenhütte, die zusätzlichen Stauraum bietet.

### **Garage:**

Die Garage mit einer Fläche von 35 m<sup>2</sup> bietet Platz für Ihr Fahrzeug und verfügt über einen angrenzenden Geräteraum von 15 m<sup>2</sup>, ideal für Werkzeuge und Gartengeräte.

### **Zusätzliche Merkmale:**

Die Fenster sind doppelt verglast und mit Außenrollos versehen, was für eine angenehme Wohnatmosphäre und zusätzlichen Schutz sorgt.

Dieses Einfamilienhaus in Felixdorf ist der perfekte Ort für Familien, die Wert auf Ruhe und Natur legen, ohne auf moderne Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <7.500m  
Universität <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap