

**Moderne Doppelhaushälfte in Ziersdorf: Erstbezug mit  
Garten und Terrasse!**



**Objektnummer: 5660/7187**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3710 Ziersdorf                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 111,63 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 48,60 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A++ 0,41                         |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 425.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Heinz – Peter Nastl**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstrasse 22 Top 2  
1010 Wien

H +43 660 157 50 54

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

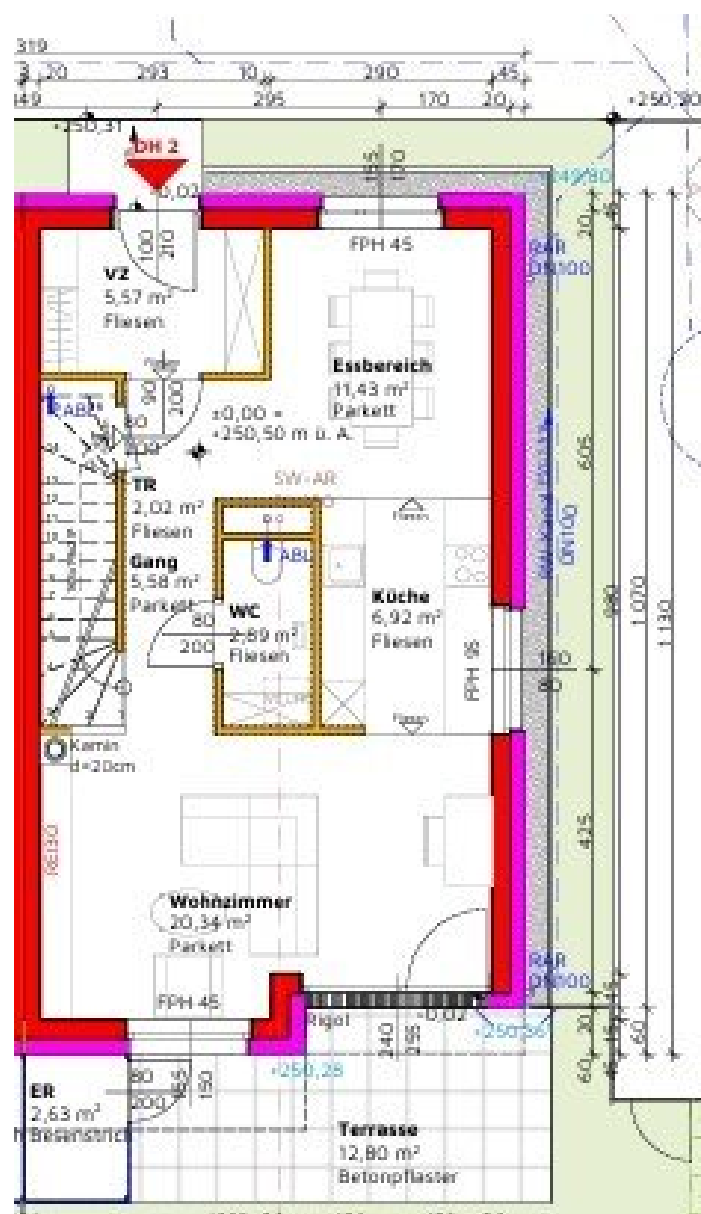




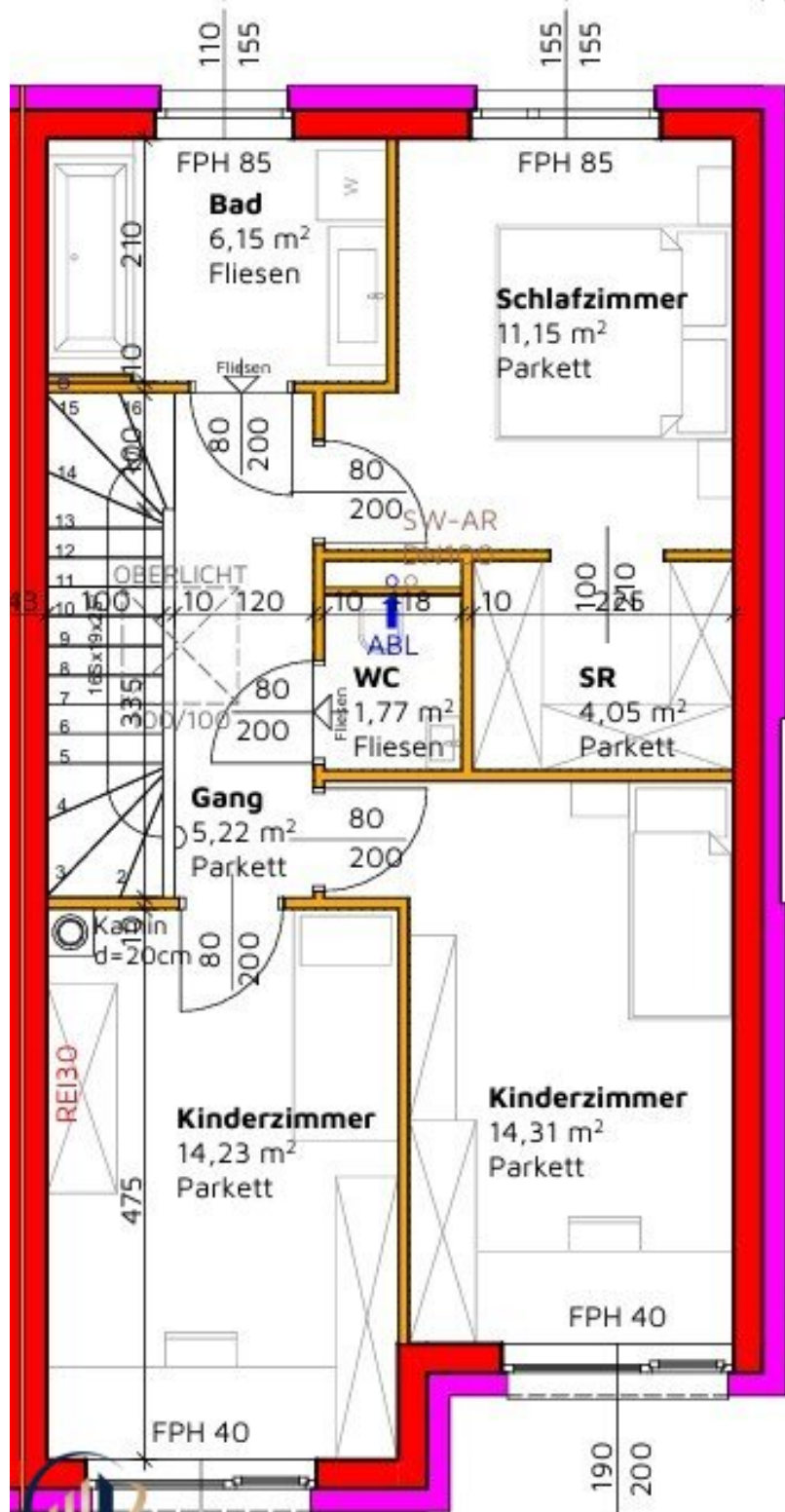
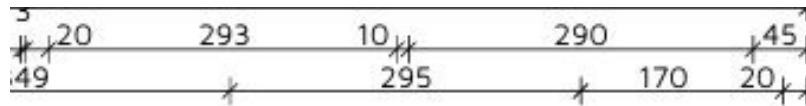












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Doppelhaushälfte in 3710 Ziersdorf, Niederösterreich!

Mit einem Kaufpreis von 425.000,00 € erwartet Sie hier eine erstklassige Immobilie, die sowohl modernen Komfort als auch ein behagliches Wohngefühl vereint. Auf großzügigen 111,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie ausreichend Platz für Ihre individuelle Entfaltung.

Die Doppelhaushälfte besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit vier lichtdurchfluteten Zimmern, die Ihnen und Ihrer Familie ein harmonisches Zusammenleben ermöglichen. Der hochwertige Neubaustandard sorgt dafür, dass Sie sich von Anfang an wohlfühlen. Genießen Sie die Annehmlichkeiten einer Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme in jedem Raum sorgt, sowie ein Badezimmer mit Fenster, das Ihnen Licht und Frische bietet.

Die separate Toilette ist ein weiteres praktisches Highlight, das den Alltag erleichtert. Auf der großzügigen Terrasse können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen oder den sonnigen Südwestbalkon genießen, der Ihnen die Möglichkeit bietet, die Abendsonne in vollen Zügen auszukosten. Der Garten lädt zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern ein – ein kleines Paradies für Groß und Klein.

Ein Stellplatz ist ebenfalls vorhanden, was Ihnen das Parken vor der Haustür erleichtert. Die moderne Luftwärmepumpe sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Heizlösung, die auch in Zukunft für niedrige Energiekosten sorgt.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach ideal! Ziersdorf bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof, sodass Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte gelangen. In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem eine Apotheke und einen Supermarkt, die Ihren täglichen Bedarf abdecken und Ihnen das Leben erleichtern.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine hochwertige Neubauimmobilie zu investieren, die all Ihre Wünsche an ein modernes Zuhause erfüllt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern. Ihr Traumhaus in Ziersdorf wartet auf Sie!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich

ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <5.500m

### **Sonstige**

Bank <5.500m  
Geldautomat <5.500m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap