

## Doppelhaushälfte, exklusive Ausstattung, Eigengärten, Photovoltaikanlage und beheizter Keller



**Objektnummer: 960/70812**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2011 Sierndorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	212,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	209,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Reinsperger**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1

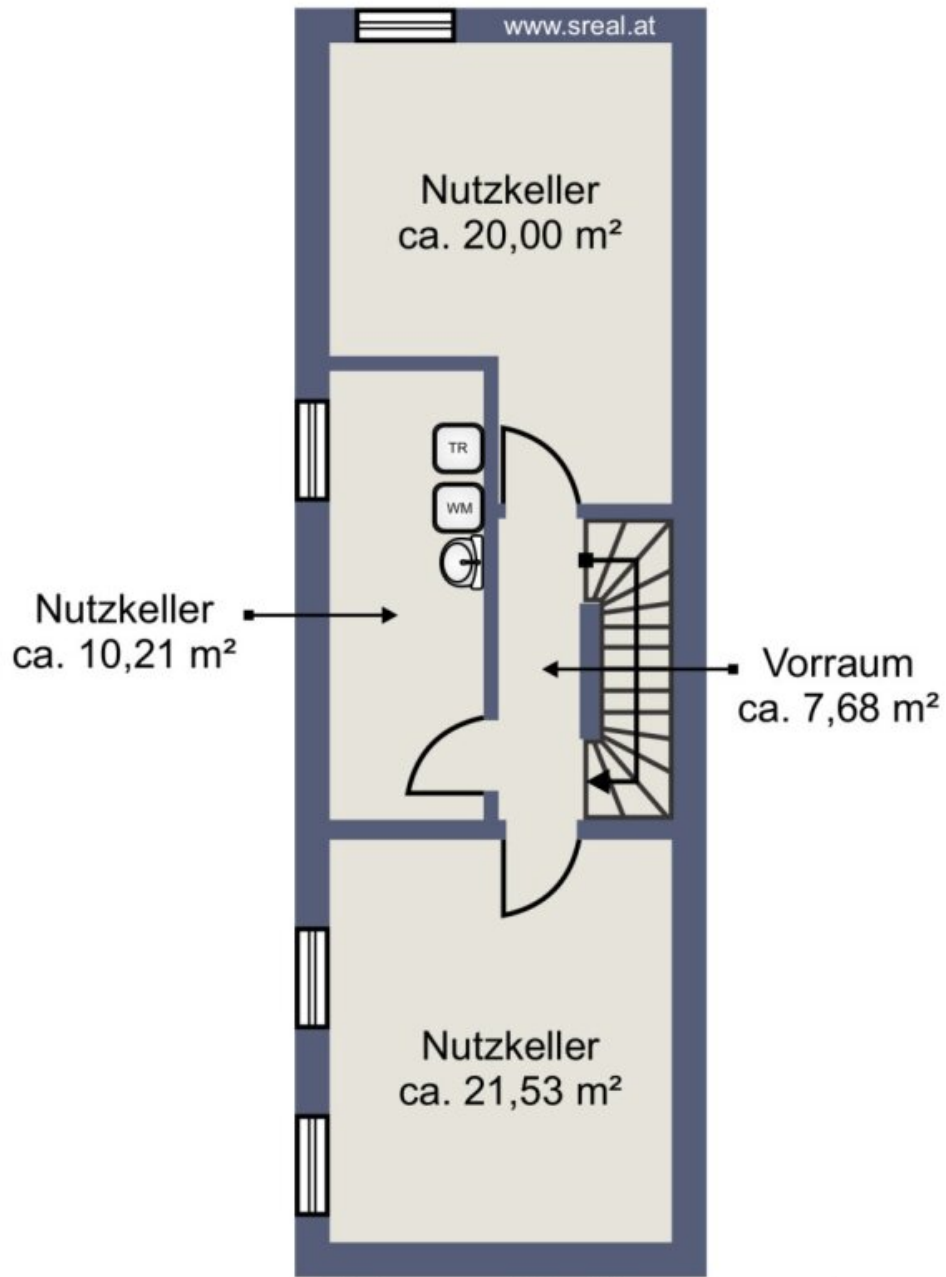




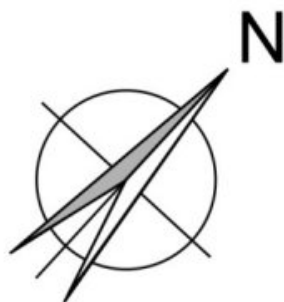


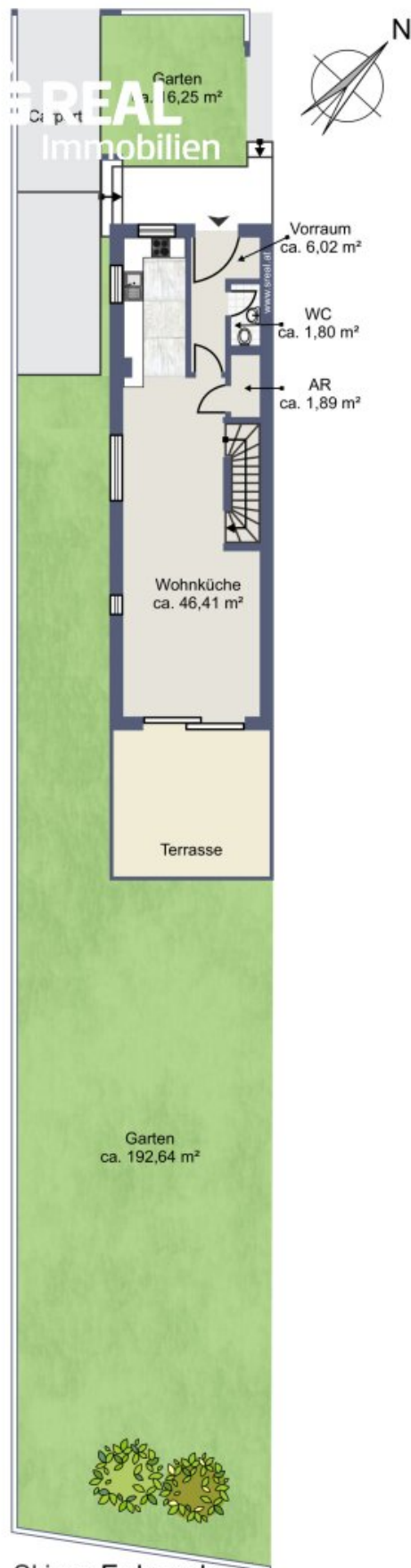


REAL  
Immobilien

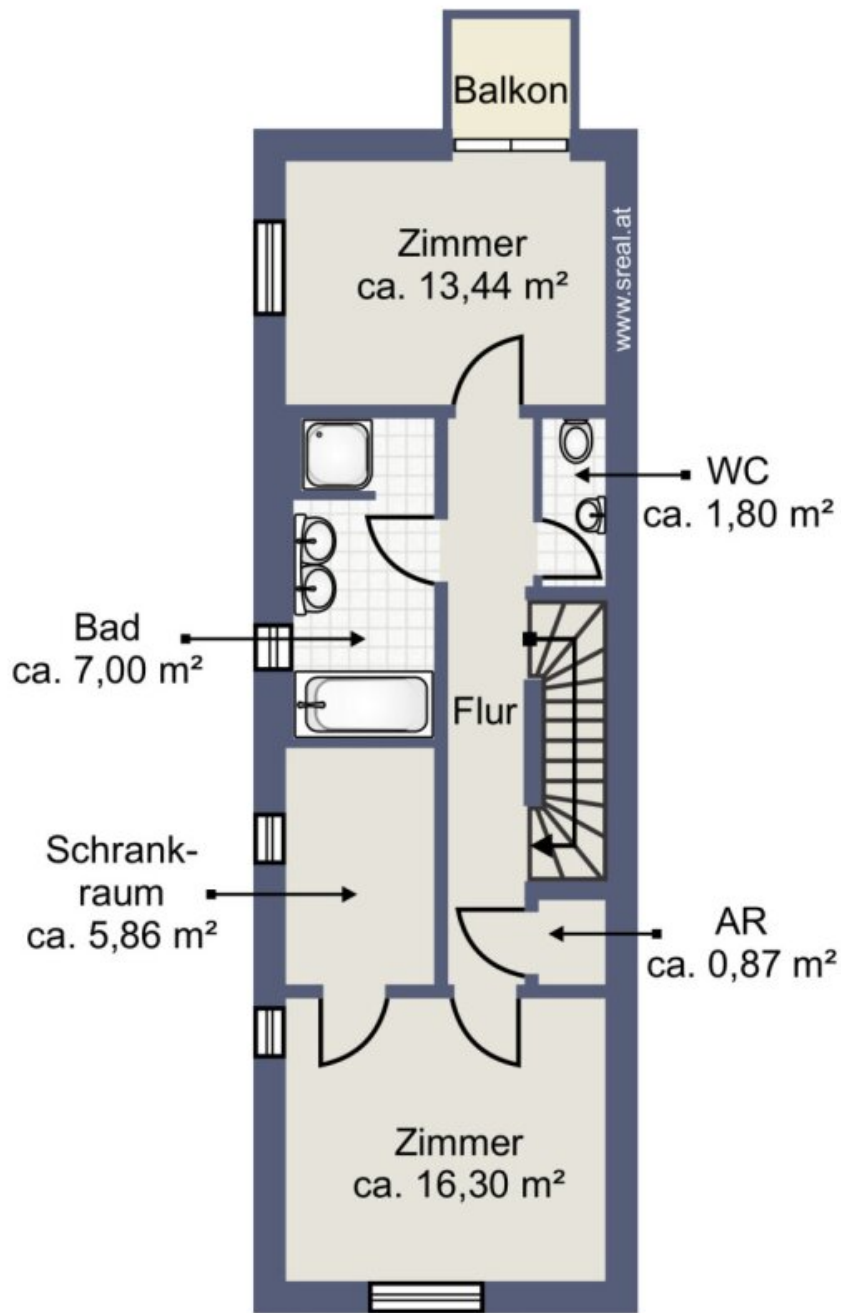


Skizze Kellergeschoss



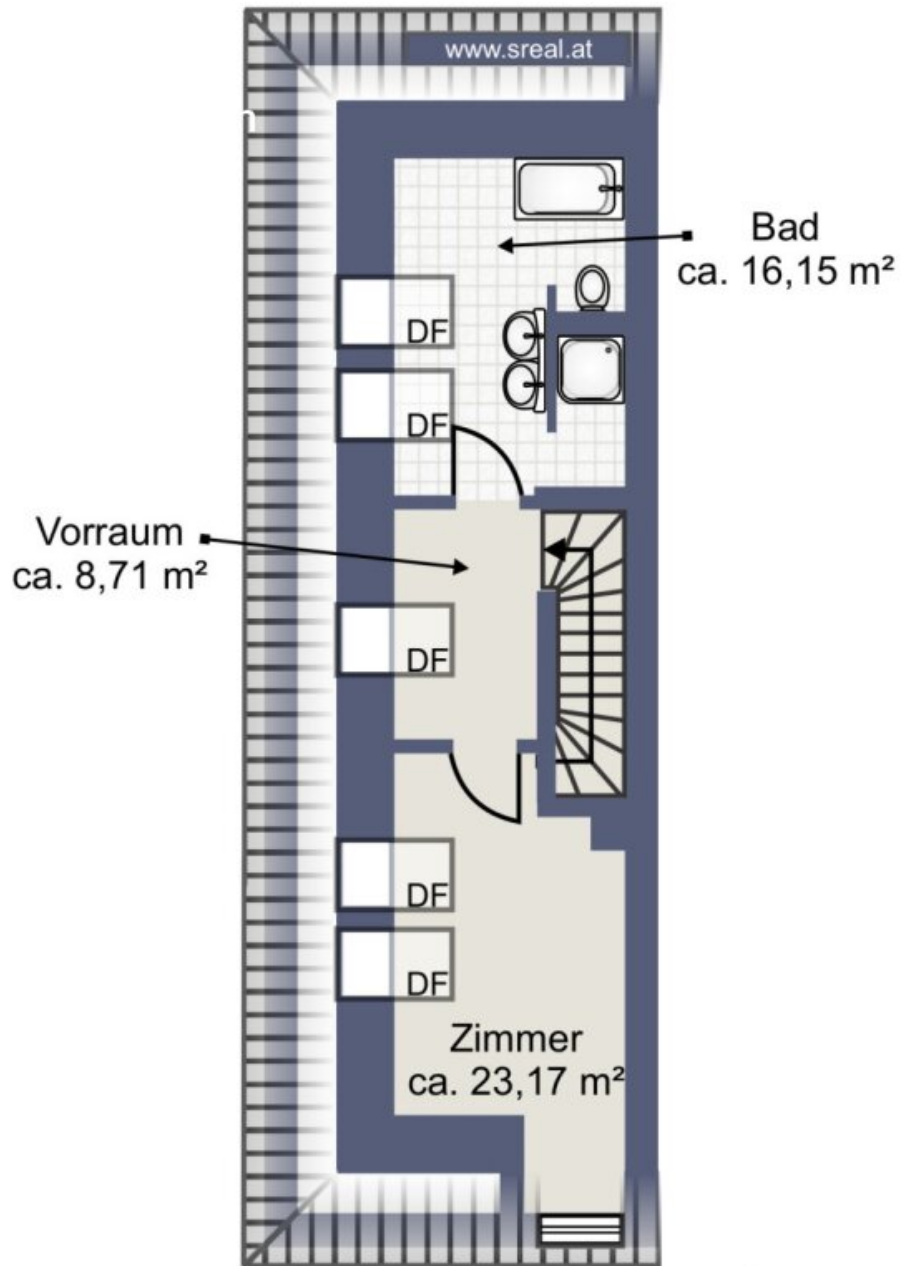






Skizze Obergeschoss





Skizze Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

In einer sehr charmanten Wohnsiedlung, umgeben von viel Grün steht das Neubauprojekt bestehend aus 2 Doppelhaushälften kurz vor seiner Fertigstellung.

Sehr großzügig geschnittenes Doppelhaus, mit einem hellen, offenen Wohnbereich und durchdachter Raumaufteilung.

Das Haus punktet durch eine moderne Wärmepumpentechnik, Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage, elektrische Außenrollläden und noch vieles mehr.

Ideal für eine große Familie, da eine Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> mit 4 Zimmern, voll unterkellert ca. 60 m<sup>2</sup>, eine Terrasse mit ca. 15 m<sup>2</sup> und ein Garten mit ca. 209 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.

Die Einheiten werden im belagsfertigen Zustand verkauft, was Ihnen ermöglicht, Ihr neues Zuhause frei nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu gestalten.

Eine schlüsselfertige Ausführung ist ebenfalls gegen Aufpreis möglich.

Die Marktgemeinde Sierndorf liegt ideal in der Nähe von Stockerau (ca. 10 Fahrminuten ins Zentrum). Stockerau bietet viele Einkaufsmöglichkeiten und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten.

Einen Kindergarten und eine Volksschule findet man direkt in Sierndorf.

Die S-Bahn Station Sierndorf ist in ca. 2 Fahrminuten erreichbar (zu Fuß ca. 10 Minuten).

Der Golfclub Schloss Schönborn ist nur einen Sprung entfernt.

Sierndorf ist ein begehrter Wohnort der "gut situierten Großstädter" - zusätzlich mit dem Charme einer sicheren Gemeinde!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <5.500m

Krankenhaus <5.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.