

## **Wunderschönes 4-Zimmer Haus in Hagenbrunn**



**Objektnummer: 4635**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2102 Hagenbrunn
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	521.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84

H +43 660 6525500  
F +43 1 512 14 84

## Objektbeschreibung

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.  
*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt ein wunderschönes 4-Zimmer Haus in Hagenbrunn.

Das im Jahre 2018 errichtete Haus befindet sich auf einem ca. 240 m<sup>2</sup> großem Grundstück. Es weist eine Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> auf. Diese erstreckt sich über ein Erd- und Obergeschoss und teilt sich auf in eine Wohnküche, drei Zimmer, zwei Badezimmer, einen Abstellraum und WC. In den Haupträumen wurde edles Parkett verlegt, die Nassräume sind gefliest. Bei dem beigefügten Bild handelt es sich um ein Symbolfoto.

Bei Betreten des Hauses gelangen Sie in den offen gestalteten Eingangsbereich. Dieser leitet Sie in die wunderschöne und helle Wohnküche. Viele Fenster lassen die Sonne den ganzen Tag den Raum erhellen, wodurch eine angenehme Wohlfühlatmosphäre geschaffen wird. Die Wohnküche ist so gestaltet, dass sich optimal ein eigener Essbereich und ein eigener Wohnbereich einrichten lassen. Die moderne Einbauküche verfügt über alle notwendigen Geräte. Hinter der Türe direkt neben der Einbauküche verbirgt sich ein Abstellraum, welcher optimal als Speisekammer genutzt werden kann. Hier erwartet Sie ein Pool und eine unglaubliche Freifläche, die Sie nutzen können wie Sie möchten. Sie können hier Ihre eigene Wohlfühloase errichten. Zurück im Vorraum, in diesem befindet sich sowohl ein Badezimmer, welches mit Dusche und Waschtisch ausgestattet ist, als auch ein Gäste-WC. Außerdem befindet sich hier die Treppe, welche Sie in das Obergeschoss führt. In diesem befinden sich drei Zimmer und ein Badezimmer. Die weiteren zwei Zimmer eignen sich optimal als Büro, Kinder- oder Gästezimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschtisch ausgestattet. Beheizt wird die Immobilie mittels Fußbodenheizung. Zudem verfügt sie über eine Klimaanlage.

Die Lage und Infrastruktur des Anwesens sind ausgezeichnet. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in der unmittelbaren Umgebung vor. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über den Bahnhof Korneuburg gewährleistet. Diesen erreichen Sie mit dem Auto in ca. 5 Minuten. Von diesem erreichen Sie in ca. 30 Minuten das Zentrum Wiens. Die Wiener Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in ca. einer halben Stunde. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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 <500m

Apotheke <3.500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <3.500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap