

**@TRAUMHAUS WARTET AUF SIE!!!  
DOPPELHAUSHÄLFTE BEI WIENER NEUSTADT LAND!!!  
360 Grad Besichtigung!!! @**



**Objektnummer: 53796**

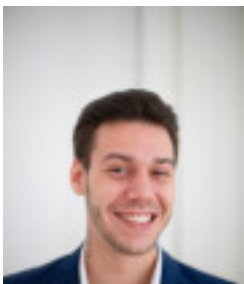
**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2752 Wöllersdorf
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	438.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

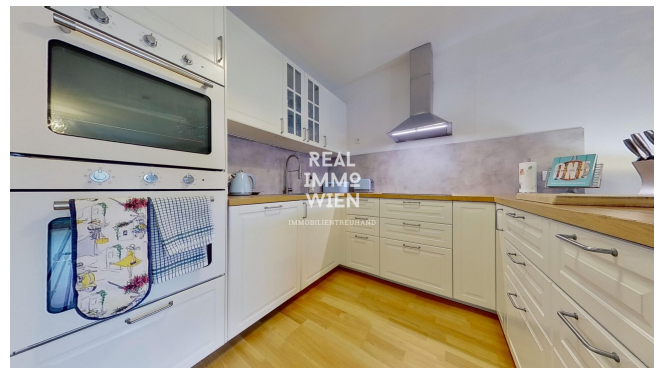
## Ihr Ansprechpartner

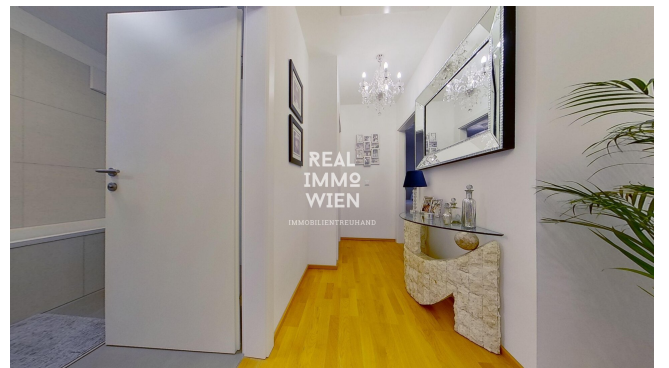
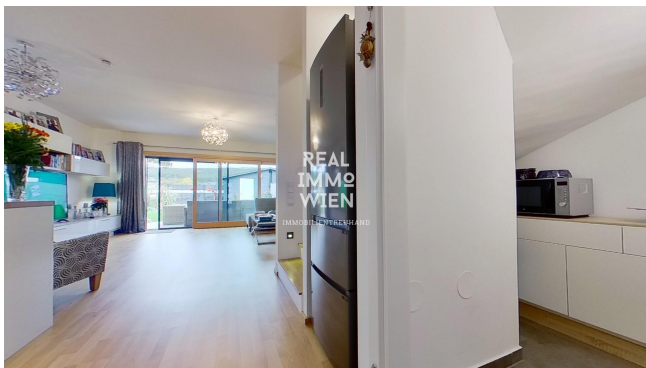


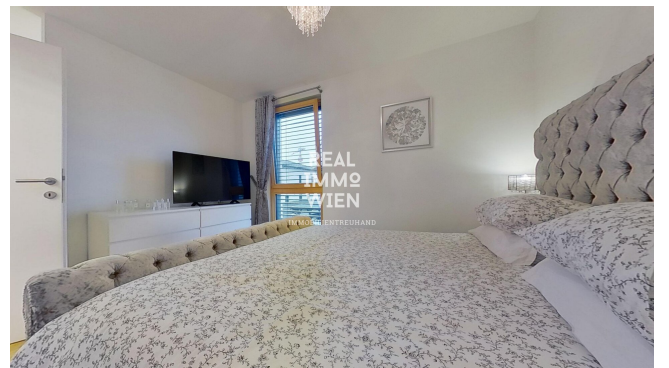
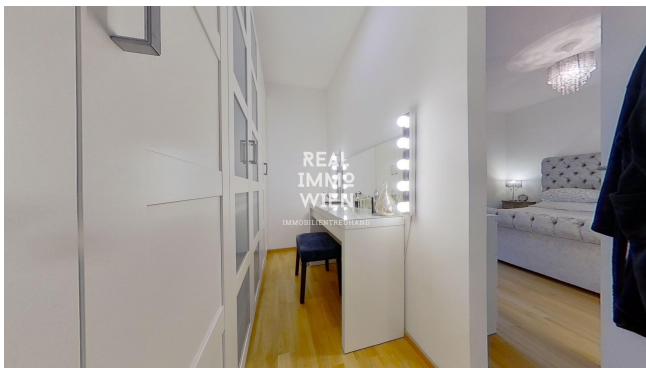
**Philipp Stummer**

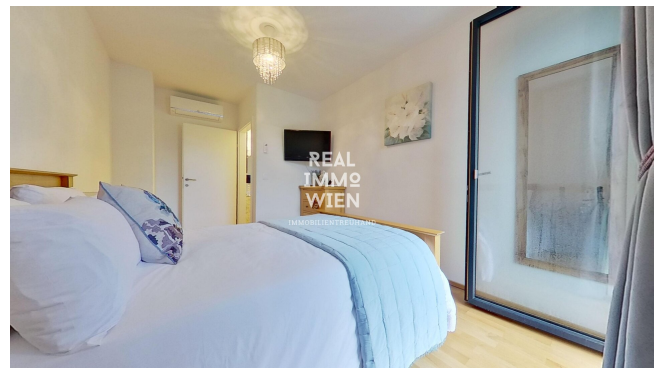
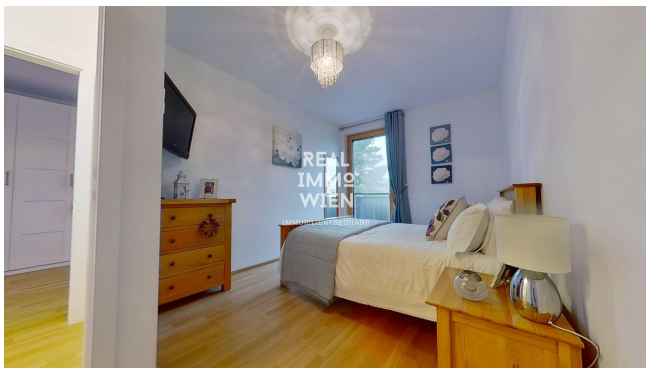
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

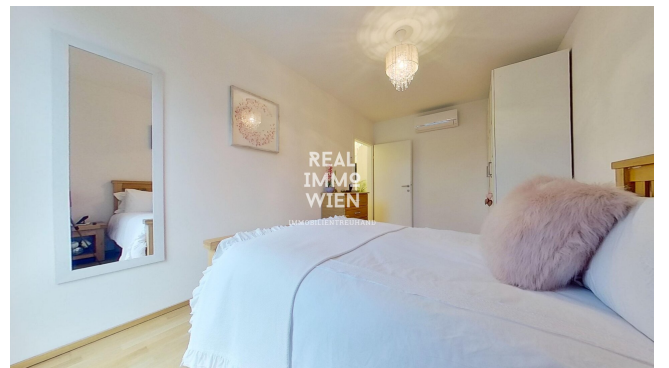
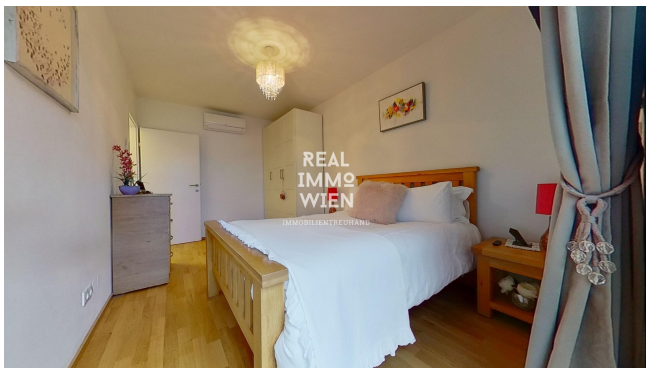
T +4315120488







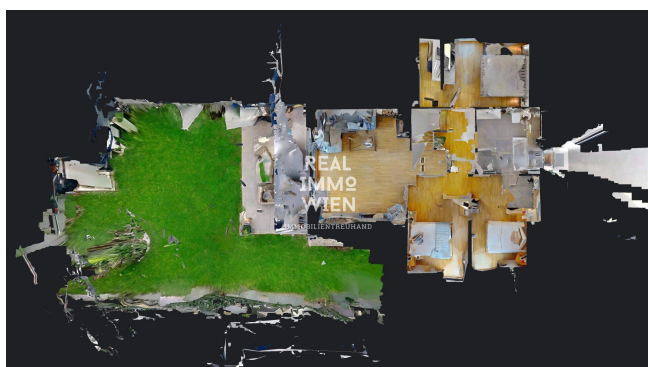


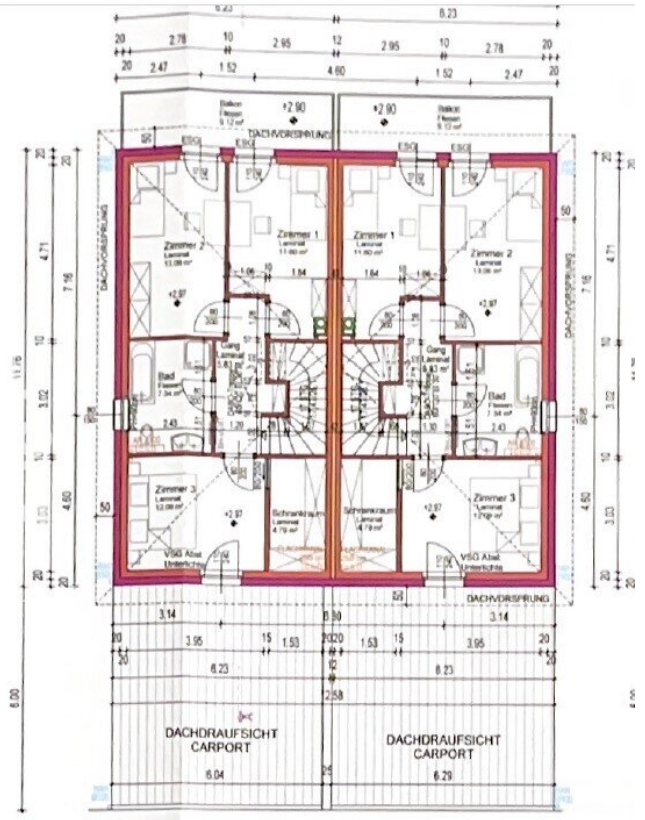
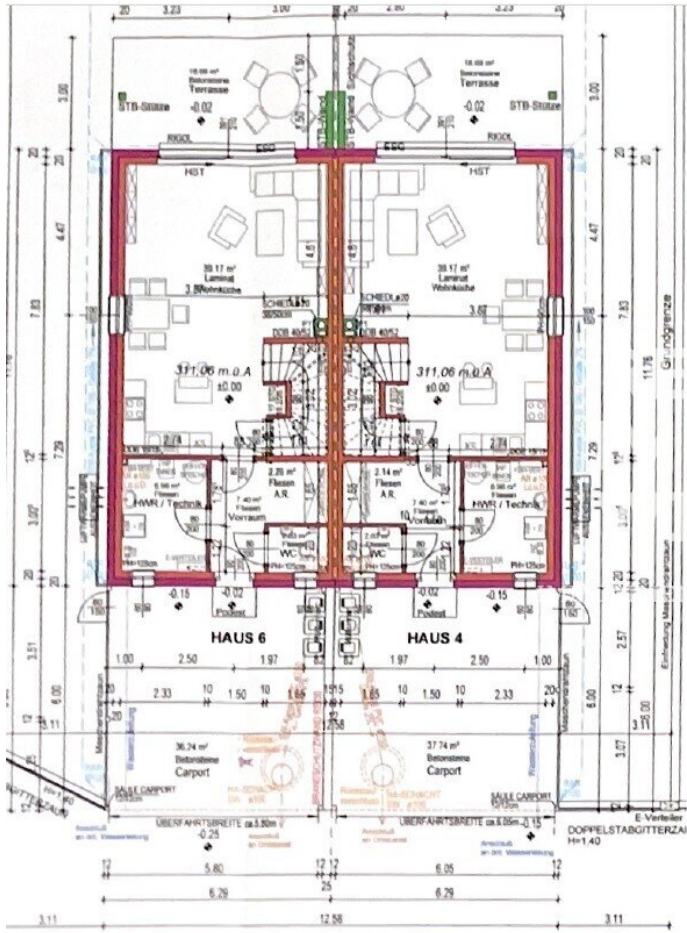












GRUNDRISS OG

GESCHOSS	Raum	Fläche
EG	Wohn/Esszimmer	1
OG	Zimmer 3	1

## Objektbeschreibung

Lassen Sie Sich von unserer **360°- 3D Besichtigung** überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.

360 Grad Besichtigung: <https://my.matterport.com/show/?m=sgsdHxsmUx6>

Willkommen im neuen Zuhause in Wöllersdorf – einer charmanten Gemeinde in Niederösterreich, die durch ihre ruhige und idyllische Lage sowie die Nähe zur Natur besticht. Hier erwartet Sie eine moderne und hochwertige Doppelhaushälfte, die perfekt für Familien oder Paare geeignet ist. Das Haus befindet sich in einem Neubaugebiet und bietet durch seine Größe von 112.31m<sup>2</sup> und 4 Zimmern ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus besticht durch seine moderne Architektur und die hochwertige Ausstattung. Schon beim Betreten des Eingangsbereichs werden Sie von einer einladenden Atmosphäre empfangen. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bietet viel Platz für gemütliche Stunden mit der Familie oder Freunden. Durch die bodentiefen Fenster wird der Raum mit viel Tageslicht durchflutet und bietet einen direkten Zugang zum Balkon – hier können Sie die warmen Sommerabende genießen und den Blick ins Grüne schweifen lassen.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Der hochwertige Fliesen- und Parkettboden verleiht dem Haus ein edles und modernes Ambiente. Besonders an kalten Wintertagen sorgt die Fußbodenheizung für eine wohlige Atmosphäre im gesamten Haus. Der integrierte Kamin im Wohnbereich sorgt zusätzlich für eine gemütliche und warme Atmosphäre.

Auch in puncto Komfort ist diese Immobilie ein wahres Juwel. Das Haus verfügt über insgesamt 2 WCs, die für eine optimale Raumaufteilung sorgen. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche – hier können Sie nach einem langen Tag entspannen und zur Ruhe kommen. Für Unterhaltung und Information ist ebenfalls gesorgt: Der Anschluss an Kabel- und Satelliten-TV ist bereits vorhanden.

Die Lage dieser Doppelhaushälfte ist ein weiteres Plus. Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahnhof als auch der Autobahnanschluss schnell und bequem zu erreichen. Auch die Infrastruktur der Gemeinde lässt keine Wünsche offen – in unmittelbarer Nähe befinden sich ein Kindergarten und eine Bäckerei.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Wöllersdorf. Eine Investition in diese Immobilie lohnt sich nicht nur aufgrund der hochwertigen Ausstattung und der perfekten Lage, sondern auch langfristig als sichere Wertanlage.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Traumhaus!

HINWEIS: WIR WEISEN AUSDRÜCKLICH DARAUF HIN, DASS ZWISCHEN REAL IMMO WIEN UND DER AUFTRAGGEBERIN / DEM AUFTRAGGEBER EIN WIRTSCHAFTLICHES NAHEVERHÄLTNIS BESTEHT! IRRTUM UND ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! UNSERE GESETZLICHEN PFLICHTEN ALS DOPPELMAKLER WERDEN DADURCH NICHT BEEINTRÄCHTIGT! "BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap