**Ihr neues Zuhause mit Garten & Photovoltaikanlage ** – durchdacht, nachhaltig und familienfreundlich

Objektnummer: 7419/184

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2444 Seibersdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,71 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	550.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nina Ferner

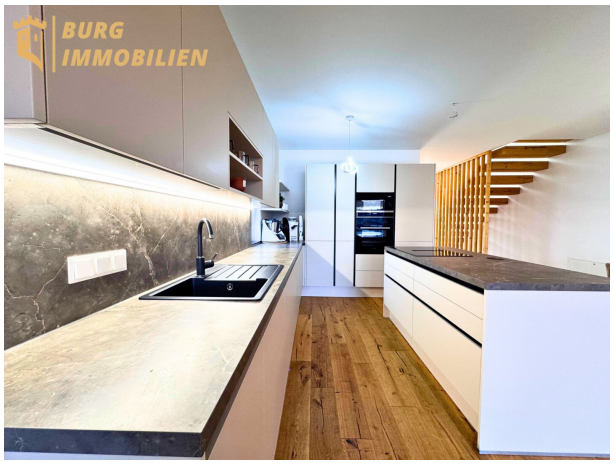
BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

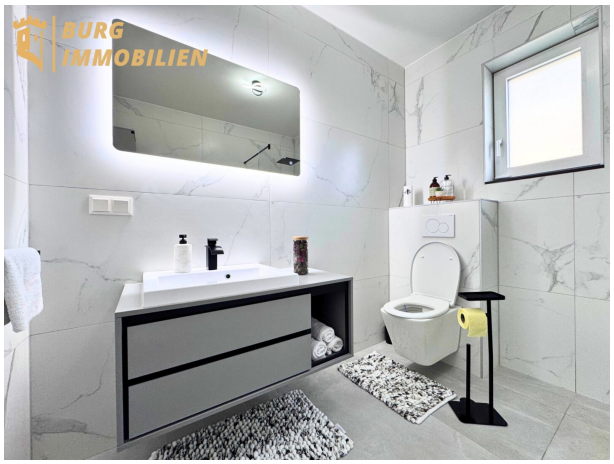
BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN


BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN


BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte vereint Wohnen mit **energieeffizienter Bauweise** und einem **durchdachten Raumkonzept**. Sie besticht durch **ihre ruhige Lage,** den Garten und ein Nebengebäude, das vielseitig genutzt werden kann. Das Haus wurde in Ziegel-Massivbauweise mit Wärmedämmung errichtet und bietet mit **3-fach verglasten Fenstern** sowie **elektrischen Rollläden** ein hohes Maß an Komfort und Energieeffizienz. Die **großzügige Wohnküche** bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Sie ist modern gestaltet und mit **hochwertigen Geräten** ausgestattet. Eine **zentrale Kücheninsel** bietet zusätzlichen Arbeitsbereich und lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein. Die offene Gestaltung schafft eine **helle und einladende Atmosphäre** mit direktem Zugang zum Garten. Im Außenbereich erwartet Sie eine **überdachte und geflieste Terrasse** mit Wasseranschluss, die ideal für gemütliche Stunden im Freien geeignet ist. Der Garten bietet zusätzlich **ausreichend Platz für einen Spielbereich für Kinder.**

Jetzt virtuell besichtigen!

****Raumaufteilung****

Erdgeschoss:

- Großzügige Wohnküche mit Kücheninsel, hochwertigen Geräten und Zugang zum Garten
- Ankleidezimmer für zusätzlichen Stauraum
- Modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche und WC
- Harmonisch gestalteter Eingangsbereich

Obergeschoss:

- 2 helle Schlafzimmer, eines mit großem Fenster und Blick ins Grüne
- 1 Arbeitszimmer, ideal als Homeoffice nutzbar
- Badezimmer mit Anschlüssen für Dusche und WC (noch nicht installiert)

Nebengebäude:

Das beheizte Nebengebäude bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Es verfügt über:

- Einen großen Raum, der individuell nutzbar ist
- Einen Abstellraum
- Einen Technikraum
- Eine Türe in den Garten
- Eine große Glasfront mit Zutrittsmöglichkeit in die Einfahrt

Ausstattung und Highlights

- **Wärmeeffizient:** Ziegel-Massivbauweise, Styropor/Porozell-Wärmedämmung
- **Fenster:** Hochwertige 3-fach-Verglasung mit elektrischen Rollläden
- **Heizung:** Luftwärmepumpe der Marke Panasonic mit Fußbodenheizung im gesamten Haus und Nebengebäude
- **Terrasse:** Überdacht, gefliest und mit Wasseranschluss
- **Küche:** Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten und zentraler Kücheninsel
- **Sicherheit:** Moderne Funkalarmanlage
- **Bodenbeläge:** Edle Eichenholzfußböden in Wohnbereichen, elegante Fliesen in Bädern
- **Stauraum:** Clever genutzter Platz unter dem Stiegenaufgang
- **Photovoltaik:** 5 kW Anlage für umweltfreundliche Energieversorgung
- **Elektromobilität:** Vorrichtung für eine E-Ladestation vorhanden
- **Garten:** Spielplatzmöglichkeit für Kinder und viel Platz zur individuellen Gestaltung
- **Außenbereich:** Großer Garten (120 m²), ausreichend Parkmöglichkeiten im Einfahrtsbereich

****Lagebeschreibung****

Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen und naturnahen Wohngegend in Seibersdorf, nur wenige Kilometer von Wien entfernt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus:

- **Bildung:** Kindergarten und Volksschule in der Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Regionale Geschäfte und Supermärkte in unmittelbarer Umgebung
- **Freizeit:** Naturlandschaften und Erholungsgebiete
- **Verkehrsanbindung:** Gute Erreichbarkeit über die A2 und öffentliche Verkehrsmittel

Dieses neuwertige und energieeffiziente Zuhause bietet Raum für individuelles Wohnen in einer naturnahen Umgebung. Die moderne Wohnküche, der große Garten und die hochwertigen Ausstattungsmerkmale machen diese Doppelhaushälfte zu einem idealen Zuhause für Familien und Paare.

Für weitere Detailfragen oder die Vereinbarung zu einem Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen sehr gerne unter **info@burgimmo.at** oder telefonisch unter +43 660 922 77 16 zur Verfügung!

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposes Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit,

Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <5.000m

Sonstige
Geldautomat <4.500m
Bank <3.500m
Post <500m
Polizei <7.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <6.500m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap