

**ERSTBEZUG! Ihr Neues Zuhause in Mollmannsdorf mit
sonnigem Garten und Fernblick!**



Objektnummer: 1757/141

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2111 Mollmannsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,52 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	88,11 m ²
Heizwärmebedarf:	C 48,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Robin Schmidt

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch













Grundrissefläche 1. Obergeschoss
 Nutzfläche Fläche: 201,14 m²
 gebaute Gebäudefläche: 2 x (9,5 x 8,1) + 2 x (7,20 x 14,80) m²
Nutzfläche Fläche: 210,00 m²

Bruttogeschossfläche:
 EG: 2 x (9,5 x 8,1) + 2 x (7,20 x 14,80) m²
 OG: 2 x (9,5 x 8,1) + 2 x (7,20 x 14,80) m²
Gesamt: 291,00 m²

Wohnnutzfläche:
 EG: 54,50 m²
 OG: 55,50 m²
100,00 m²

Haar 2:
 EG: 54,50 m²
 OG: 55,50 m²
110,00 m²

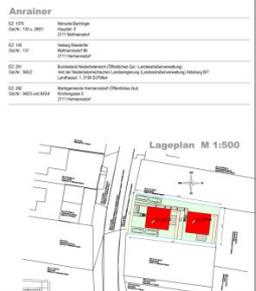
2 PKW Stellplätze pro Haus

- Aufbauten**
- Pos. 01: Bodenplatte "BPL" aus Beton**
 1.0m: Beton
 1.0m: Bewehrung (nach "Betonbauhandbuch" und "Betonbau" DIN 1045)
 1.0m: Schutzschicht (20 cm Sand)
- Pos. 02: Geschichtete Außenwand**
 1.0m: Putz
 1.0m: Mauerwerk (20 cm) aus Ziegeln
 1.0m: Putz
- Pos. 03: Geschichtete Hof-/WC**
 1.0m: Putz
 1.0m: Mauerwerk (20 cm) aus Ziegeln
 1.0m: Putz
- Pos. 04: Außenwand aus Beton**
 1.0m: Beton
 1.0m: Bewehrung (nach "Betonbauhandbuch" und "Betonbau" DIN 1045)
 1.0m: Schutzschicht (20 cm Sand)
- Pos. 05: Innenelement**
 1.0m: Holz
 1.0m: Putz
 1.0m: Schutzschicht (20 cm Sand)
- Pos. 06: Schichtenputz**
 1.0m: Putz
 1.0m: Mauerwerk (20 cm) aus Ziegeln
 1.0m: Putz
- Pos. 07: Flachdach**
 1.0m: Putz
 1.0m: Dampfsperre
 1.0m: Dämmung
 1.0m: Schutzschicht (20 cm Sand)

Bemerkung 1:
 Für die Ausführung der Außenwände sind Dimensionen und Anordnungen der Bauteile zu berücksichtigen.
 Für die Ausführung der Außenwände sind Dimensionen und Anordnungen der Bauteile zu berücksichtigen.
 Für die Ausführung der Außenwände sind Dimensionen und Anordnungen der Bauteile zu berücksichtigen.

Bemerkung 2:
 Für die Ausführung der Außenwände sind Dimensionen und Anordnungen der Bauteile zu berücksichtigen.
 Für die Ausführung der Außenwände sind Dimensionen und Anordnungen der Bauteile zu berücksichtigen.
 Für die Ausführung der Außenwände sind Dimensionen und Anordnungen der Bauteile zu berücksichtigen.

Legende:
 Flächfläche
 Außenwand



EINREICHPLAN DOKUMENT

Bauwerk:	Adolf-Haus	Adolf-Haus
Strasse:	Döbnerstraße 313	Döbnerstraße 313
Ort:	2108 Körnerburg	2108 Körnerburg
Projekt:	Reparaturarbeiten am Haus	Reparaturarbeiten am Haus
Bauherr:	Herrn Müller, GbR	Herrn Müller, GbR
Architekt:	2111 Mühlentorstraße	2111 Mühlentorstraße
Ort:	2108 Körnerburg	2108 Körnerburg
Projekt:	Adolf-Haus	Adolf-Haus
Strasse:	Döbnerstraße 313	Döbnerstraße 313
Ort:	2108 Körnerburg	2108 Körnerburg

Legende:

Grundrisse	Grün	Grün	Grün	Grün
Außenwände	Rot	Rot	Rot	Rot
Innenwände	Blau	Blau	Blau	Blau
Dächer	Orange	Orange	Orange	Orange
Grünflächen	Grün	Grün	Grün	Grün
Wasserflächen	Blau	Blau	Blau	Blau
Strassen	Orange	Orange	Orange	Orange
Grünflächen	Grün	Grün	Grün	Grün
Wasserflächen	Blau	Blau	Blau	Blau
Strassen	Orange	Orange	Orange	Orange

Formal: Grundriss, Ansicht, Schnitt M 1:100
Lageplan M 1:500

Parie: A B C D

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Ortschaft Mollmannsdorf, im malerischen Niederösterreich! Dieses bezaubernde Einfamilienhaus, das ab sofort zum Verkauf steht, bietet Ihnen nicht nur einen erstklassigen Wohnraum, sondern auch ein Lebensgefühl, das Sie begeistern wird.

Mit einer großzügigen Fläche von 105,52 m² und vier hellen, freundlichen Zimmern eignet sich dieses Haus ideal für Familien, Paare oder alle, die auf der Suche nach einer ruhigen Oase sind.

Das Herzstück des Hauses ist der einladende Wohnbereich, der mit Fußbodenheizung ausgestattet ist und Ihnen auch an kühleren Tagen eine wohlige Wärme bietet. Hier können Sie entspannen und die Zeit mit Ihren Liebsten verbringen. Der angrenzende Südbalkon lädt dazu ein, die Sonne zu genießen und den herrlichen Fern- und Grünblick zu bestaunen. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier den Tag mit einem Kaffee beginnen oder an lauen Sommerabenden den Sonnenuntergang beobachten!

Die moderne Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Meisterwerke und ist der perfekte Ort, um gemeinsam zu kochen und zu genießen. Die zwei WCs und das Badezimmer mit Fenster sorgen für zusätzlichen Komfort und ermöglichen es Ihnen, die morgendlichen Routinen stressfrei zu gestalten.

Der großzügige Garten bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigene grüne Oase zu gestalten – ob für entspannte Grillabende, Spielmöglichkeiten für die Kinder oder einfach nur zum Entspannen im Freien. Hier können Sie Ihre Freizeit in vollen Zügen genießen und die Natur hautnah erleben.

Ein Stellplatz vor dem Haus rundet das Angebot ab und sorgt dafür, dass Sie immer einen bequemen Parkplatz zur Verfügung haben. Zudem ist die Verkehrsanbindung durch Bus und Bahnhof optimal, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen.

Die Luftwärmepumpe sorgt für eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Energieversorgung, während die öffnenden Fenster für eine angenehme Belüftung sorgen. Deckenleuchten setzen Akzente und schaffen eine einladende Atmosphäre in jedem Raum.

Nutzen Sie die Chance auf ein modernes Zuhause in einer ruhigen Umgebung, die alle Annehmlichkeiten für das tägliche Leben bietet.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem einzigartigen Angebot zu überzeugen. Ihr neues Zuhause in Mollmannsdorf wartet auf Sie! Bei weiteren Fragen steht Ihnen **Daniel Robin Schmidt** unter [+436765553920](tel:+436765553920) zur Verfügung

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 <3.000m
Apotheke <7.500m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <5.500m
Post <3.000m
Polizei <9.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap