

**4 DOPPELHAUSHÄLFTEN - 5 ZIMMER - 2 BALKONE - 2  
PKW-STELLPLÄTZE - HAUS 2**



**Objektnummer: 51860**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Art:                          | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land:                         | Österreich              |
| PLZ/Ort:                      | 2282 Markgrafneusiedl   |
| Baujahr:                      | 2023                    |
| Zustand:                      | Erstbezug               |
| Alter:                        | Neubau                  |
| Wohnfläche:                   | 153,00 m²               |
| Zimmer:                       | 5,50                    |
| Bäder:                        | 3                       |
| WC:                           | 3                       |
| Balkone:                      | 2                       |
| Terrassen:                    | 1                       |
| Stellplätze:                  | 2                       |
| Garten:                       | 103,00 m²               |
| Heizwärmebedarf:              | B 40,00 kWh / m² * a    |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                  |
| Kaufpreis:                    | 549.000,00 €            |
| Provisionsangabe:             |                         |

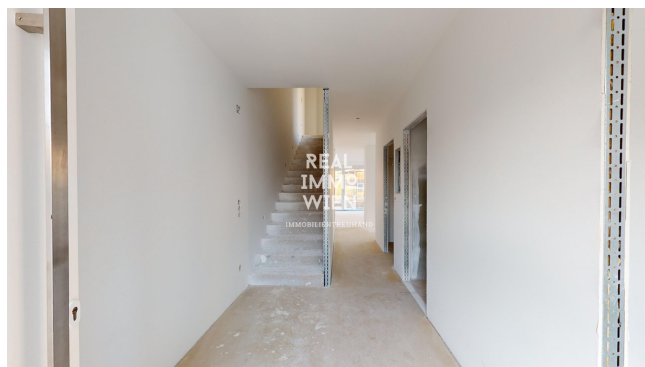
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mahyar Bozorg**

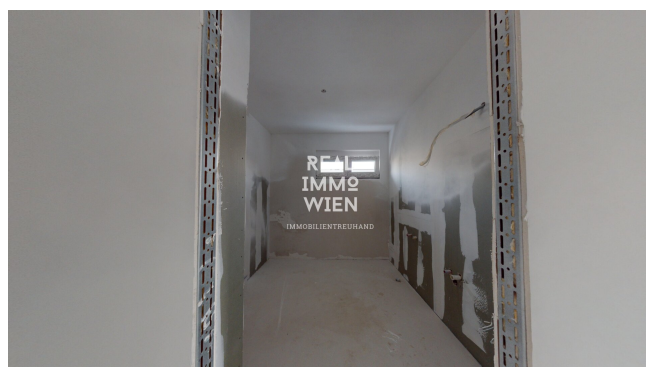
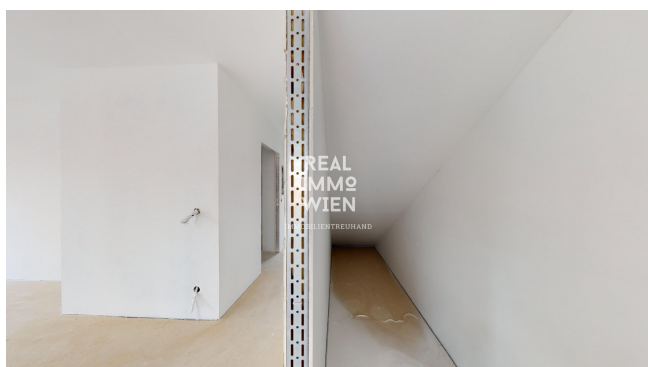
Real Immo Wien Immobilienreuehand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13













## Objektbeschreibung

360-Grad-Tour: <https://my.matterport.com/show/?m=pqwCbnDgHPd>

Zum Verkauf stehen 4 Doppelhaushälften **in Baumeisterqualität (Ziegel-Massiv) auf Eigengrund!**

Anspruchsvolle Architektur, zukunftsorientierte Planung und qualitativ hochwertige Ausführung machen den sichtbaren Teil der Exklusivität von diesen Häusern aus.

Die Häuser haben eine **Wohnfläche von ca. 153m<sup>2</sup>** + Eigengarten + Terrasse + 2 Balkone + 2 PKW-Stellplätze (im Kaufpreis inkludiert)!

Die Häuser werden **schlüsselfertig** angeboten!

Sie haben dabei in der derzeitigen Bauphase die Möglichkeit die **Ausstattung individuell** nach Ihren **Wünschen** zu gestalten!

### AUFTEILUNG:

ERDGESCHOSS: Vorraum, kleines Zimmer, Technikraum, Badezimmer + WC, Abstellraum, Wohnküche, Eigengarten + Terrasse

OBERGESCHOSS: Vorraum, 1 Schlafzimmer als Masterbedroom mit Bad und WC + Balkon, 2 Schlafzimmer (eines mit Balkon), Badezimmer + Toilette

**Alle Räume sind zentral begehbar!**

### AUSSTATTUNG:

- **Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage**
- **Luftwärmepumpe:** In allen Häusern wird eine **Fußbodenheizung** verlegt. Heizung /Warmwasser Zubereitung in abgetrenntem Technikraum mittels **Luftwärmepumpe**.

- Vorbereitung für eine **Klimaanlage**
- **Fenstersystem: 3-Fach Isolierverglasung** mit integriertem **Sonnenschutz**
- **Garten:** Rollrasen
- **2 Balkone**
- **2 PKW-Stellplätze** (im Kaufpreis inkludiert)

Sollten Sie an diesem Objekt Interesse haben und einen Besichtigungstermin wünschen oder sonstige Fragen haben, so ersuchen wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

Haus 1: <https://www.realimmo.wien/objekt/13328428?f%5Ball%5D%5Bcity%5D=Markgrafneusiedl&from=1071204>

Haus 2: <https://www.realimmo.wien/objekt/13328431?f%5Ball%5D%5Bcity%5D=Markgrafneusiedl&from=1071204>

Haus 3: <https://www.realimmo.wien/objekt/13328434?f%5Ball%5D%5Bcity%5D=Markgrafneusiedl&from=1071204>

Haus 4: <https://www.realimmo.wien/objekt/13328440?f%5Ball%5D%5Bcity%5D=Markgrafneusiedl&from=1071204>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <5.500m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m

Schule <1.000m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <6.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <6.000m  
Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
U-Bahn <9.500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap