

**Modernes Reihenhaus in Ziersdorf: Erstbezug mit Garten,  
Terrasse & 4 Zimmern!**



**Objektnummer: 5660/7190**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Haus - Reihenhaus    |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 3710 Ziersdorf       |
| Baujahr:                      | 2024                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 113,15 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 2                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Stellplätze:                  | 1                    |
| Garten:                       | 69,25 m²             |
| Heizwärmebedarf:              | B 27,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,41             |
| Kaufpreis:                    | 389.000,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

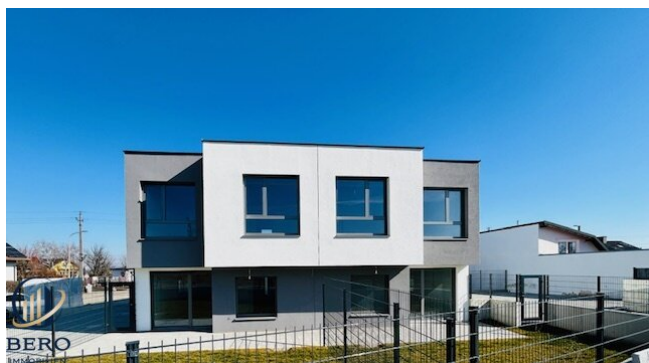
## Ihr Ansprechpartner

**Heinz – Peter Nastl**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstrasse 22 Top 2  
1010 Wien

H +43 660 157 50 54

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



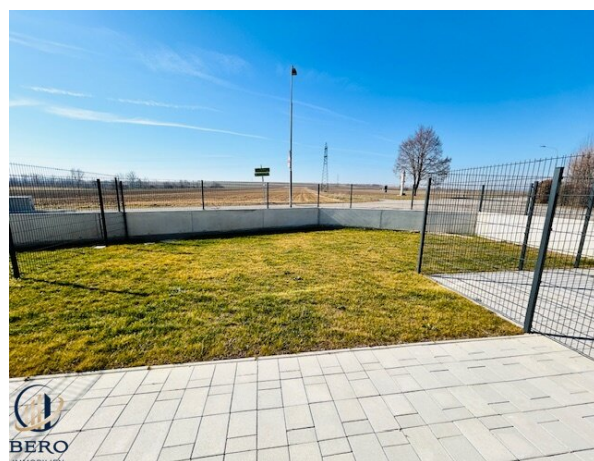












**GRENZE**

+249,70

schacht

30 240 15 345 180 20

100 235 100 235

RAB DN100

**Küche**  
6,96 m²  
Fliesen

**Büro/Zi**  
10,36 m²  
Parkett

**TR**  
5,10 m²  
Fliesen  
DN100

**WC**  
1,00 m²  
Fliesen

**Wohnzimmer**  
24,70 m²  
Parkett  
Kamin  
d=20cm

+249,86 m d.-A.

**VZ**  
7,90 m²  
Fliesen

**Terrasse**  
22,68 m²  
Betonpflaster

**AF**  
9,57 m²  
Betonpflaster

**Tri-Haus 3**

+249,70

+249,73

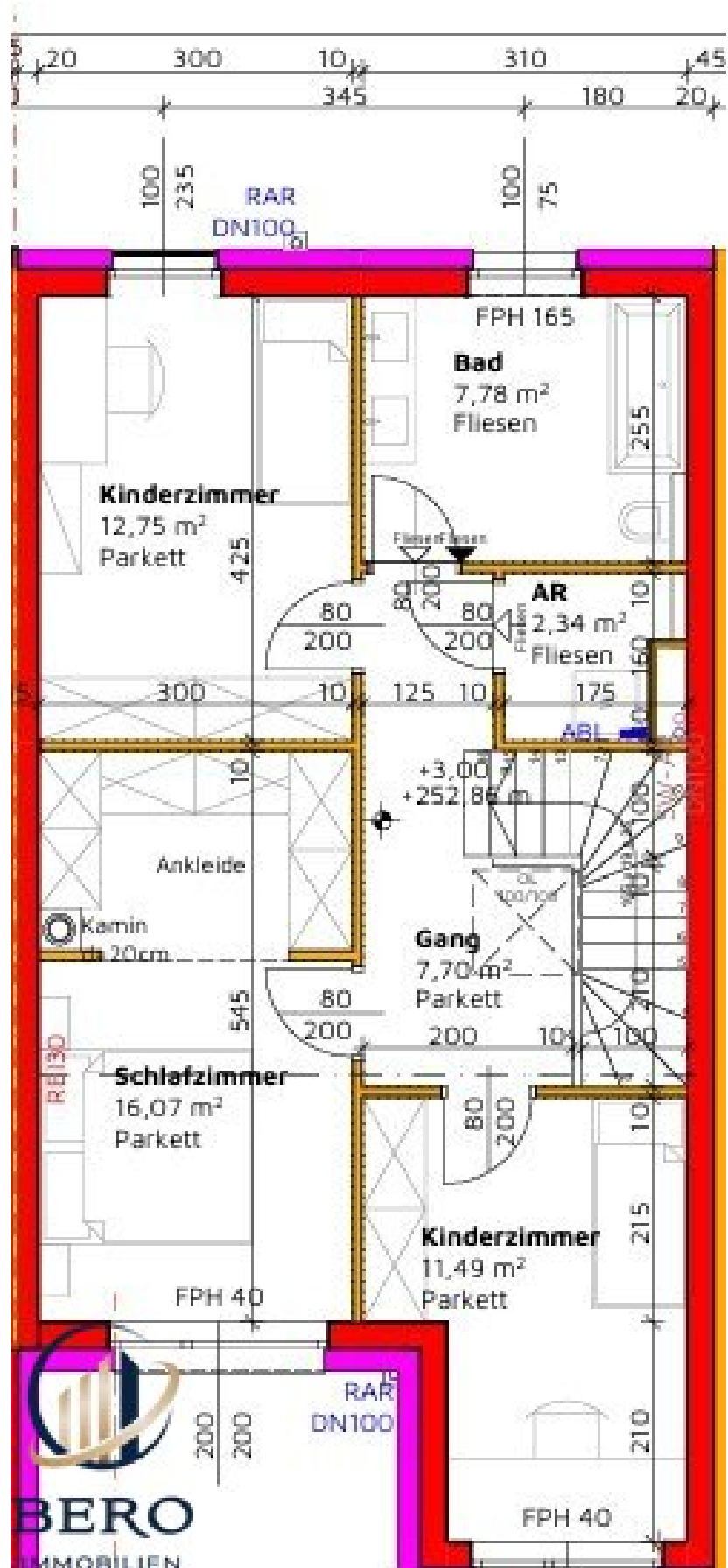
+249,70

+249,70

BERO

BERO





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charmanten Reihenhaushaus in der idyllischen Gemeinde Ziersdorf, Niederösterreich!

Mit einem Kaufpreis von 389.000,00 € bietet dieses moderne Haus auf 113,15 m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein komfortables und zeitgemäßes Wohnen benötigen. Das Erstbezug-Objekt begeistert durch seine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier lichtdurchfluteten Zimmern, die Ihnen genügend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse bieten.

Das Herzstück des Hauses ist die großzügige Wohnküche, die durch ihre offene Gestaltung einladend wirkt und Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden schafft. Genießen Sie die Vorteile einer Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und den Wohnkomfort auf ein neues Level hebt.

Die beiden WCs und das Badezimmer mit Fenster sind modern ausgestattet und bieten Ihnen sowohl Funktionalität als auch Stil. Der praktische Abstellraum sorgt dafür, dass Sie immer genug Stauraum für Ihre persönlichen Dinge haben.

Ein weiteres Highlight ist der wunderschöne Garten, der Ihnen nicht nur die Möglichkeit bietet, die Natur direkt vor Ihrer Haustür zu genießen, sondern auch Raum für kreative Gestaltungsideen lässt. Die Terrasse, die nach Südwesten ausgerichtet ist, lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein – sei es bei einem gemütlichen Frühstück in der Sonne oder bei einem Grillabend mit Freunden.

Zur optimalen Erreichbarkeit bietet die Immobilie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof in der Nähe. So sind Sie bestens vernetzt und erreichen die umliegenden Städte und Gemeinden im Handumdrehen.

Die Lage in Ziersdorf ist ideal für Familien und Ruhesuchende. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter eine Apotheke und einen Supermarkt, die Ihnen den Alltag erleichtern.

Dieses Reihenhaushaus ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie Ihr Leben in vollen Zügen genießen können. Lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Design, praktischen Annehmlichkeiten und einer hervorragenden Lage begeistern.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Ziersdorf wartet auf Sie!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den

Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <5.500m  
Geldautomat <5.500m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap