

## Ihr Wohntraum wird wahr - Top Haus in Untermarkersdorf



**Objektnummer: 6891/256**

**Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2061 Untermarkersdorf
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ullrich**

ullrich-immo GmbH  
Kirchenstraße 4  
2070 Retz

T +43 664 242 20 62  
H 0664 2422062





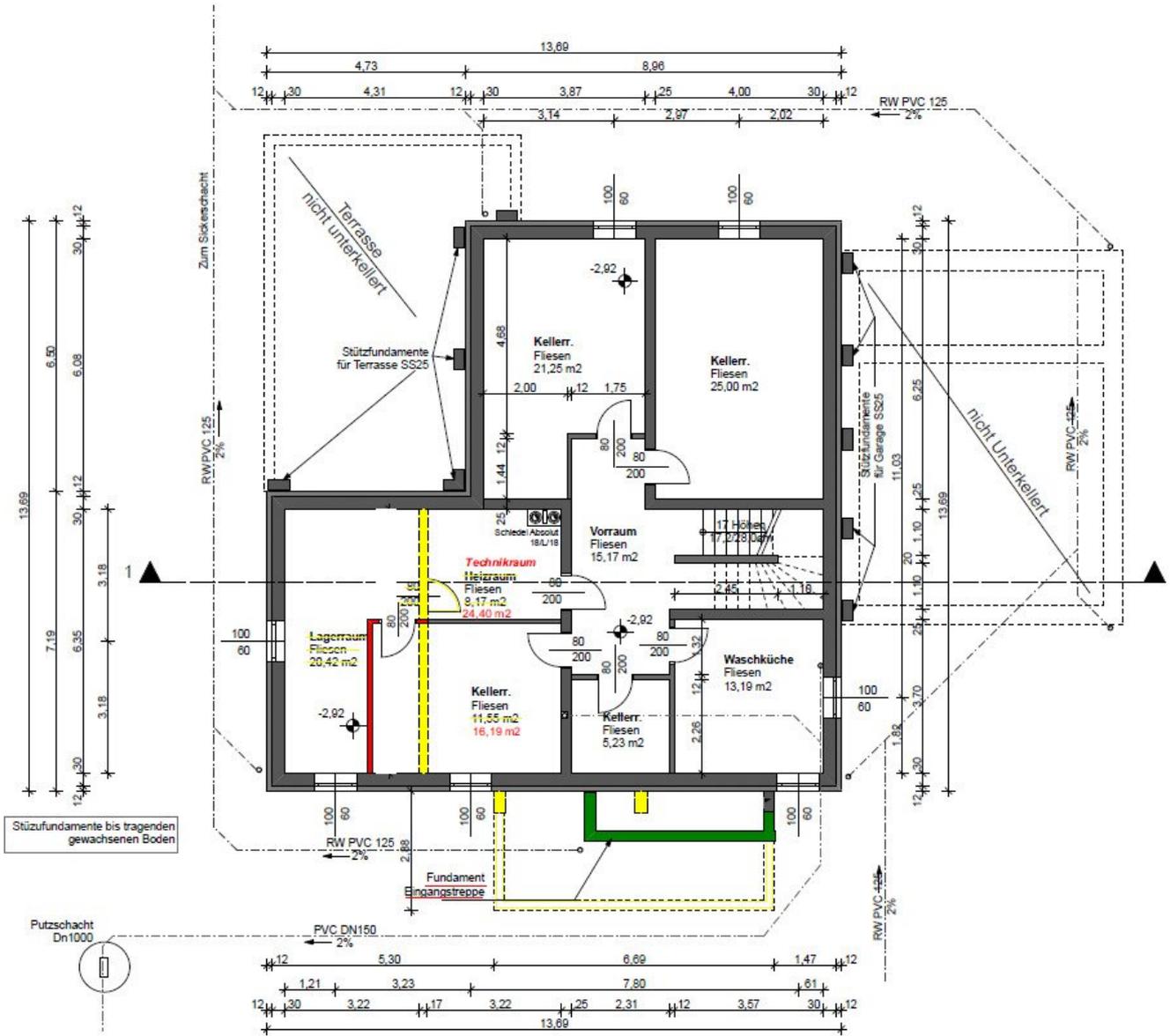












# KELLER

# Objektbeschreibung

**Einfamilienhaus, 763m<sup>2</sup> Grundfläche, Wfl. ca. 118m<sup>2</sup>;**

Willkommen in Untermarkersdorf im Herzen des Weinviertels!

Dieses exklusive Einfamilienhaus überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde in Ziegelbauweise mit moderner Wärmedämmung errichtet und bietet höchsten Wohnkomfort.

## Raumaufteilung:

- **Vorraum:** Praktischer Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum.
- **Wohnessküche:** Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit integrierter moderner Küche. Die hochwertige Ausstattung umfasst eine elegante Kücheninsel und Premium-Geräte, die keine Wünsche offenlassen.
- **2 Schlafzimmer:** Freundliche, helle Räume, die vielseitig genutzt werden können.
- **Badezimmer:** Modernes Design mit hochwertigen Materialien, ausgestattet mit einem praktischen Wäscheschacht.
- **Getrenntes WC**
- **Abstellraum**

## Weitere Highlights:

- **Keller in Dichtbetonbauweise:** Der beheizbare Keller ist top ausgestattet und bietet vielfältige Möglichkeiten, wie z. B. ein Fitnessraum, Büro oder Hobbybereich.
- **Ausbaufähiges Dachgeschoss:** Die vorbereiteten Leitungen ermöglichen eine

unkomplizierte Erweiterung des Wohnraums nach individuellen Bedürfnissen.

- **Doppelgarage:** Bietet Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Begehrbar direkt vom Wohnhaus
- **Eingangstür mit Fingerprint:** Modernste Technik ermöglicht das Öffnen der Eingangstür entweder per Fingerabdruck oder klassisch mit einem Schlüssel – komfortabel und sicher.

### **Besonderheiten:**

- Hochwertige Bauweise mit hervorragender Wärmedämmung.
- Ruhige Lage mit hohem Erholungswert.
- Sofort beziehbar – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf modernes Wohnen legen.
- Sehr niedrige monatliche Fixkosten dank energieeffizienter Bauweise und moderner Technik.
- Die Möglichkeit, das Haus ans Glasfasernetz zu anschließen, besteht.

### **Wichtige Hinweise:**

Bitte beachten Sie, dass die Fertigstellung der **Fassade** sowie die Gestaltung der **Terrasse** und **Gartenzaun** noch ausstehen. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Wünsche und Vorstellungen bei der finalen Gestaltung einzubringen.

### **Ausstattung:**

Das Haus (Baujahr 2016) wird mit einer Luftwärmepumpe (Fußbodenheizung, EG & KG) beheizt. In den Zimmern ist ein Parkettboden & Fliesenboden, im Bad & WC ein Fliesenboden verbaut. Die elektrischen Jalousien bieten an heißen Sommertagen genügend Sonnenschutz.

## **Lage und Anbindung:**

Untermarkersdorf ist ein idyllischer Ort im Herzen des Weinviertels, bekannt für seine malerische Landschaft und den traditionellen Weinbau. Der Ort zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in der näheren Umgebung vorhanden. Dank der Nähe zur tschechischen Grenze und der Anbindung an das regionale Verkehrsnetz (nächster Bahnhof in 12 Minuten erreichbar) ist Untermarkersdorf sowohl für Pendler als auch für Naturliebhaber ideal gelegen. Die charmante Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Weinverkostungen in den umliegenden Heurigen ein, während die typische Weinviertler Gelassenheit spürbar das Leben bestimmt.

## **Preise:**

**Kaufpreis:** EUR 370.000,-

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.