

**NEUER PREIS!! Einfamilienhaus am Brodersdorfer See –
Ihr Rückzugsort in der Natur mit privatem Seezugang**



Objektnummer: 734

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2443 Deutsch-Brodersdorf
Baujahr:	1978
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,77 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	287,00 m ²
Keller:	48,00 m ²
Heizwärmebedarf:	145,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	48,64 €
USt.:	4,86 €
Provisionsangabe:	

15.840,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Hollub

NPI Immobilien GmbH
Grabengasse 4









10hoch4
Photovoltaik

Heute investieren, morgen profitieren!

Ihre eigene Energiequelle auf dem Dach.
Erzeugen Sie Ihren Strom selbst – effizient, wirtschaftlich und nachhaltig.
Photovoltaik-Anlagen für private Haushalte liegen voll im Trend – und das aus gutem Grund:

- Unabhängigkeit von steigenden Strompreisen
- Langfristige Einsparung bei den Energiekosten
- Wertsteigerung Ihrer Immobilie
- Beitrag zum Klimaschutz und zur Energiewende

Nutzen auch Sie jeden Tag die Kraft der Sonne – und machen Sie Ihr Zuhause zukunftssicher!

Jetzt beraten lassen & Förderungen sichern!

Wir begleiten Sie von der Planung bis zur Inbetriebnahme –
persönlich, transparent und zuverlässig.

T: +43 676 332 30 14
E: privatanlagen@10hoch4.at
W: www.10hoch4.at

Objektbeschreibung

Diese modernisierungsbedürftige Doppelhaushälfte bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Traumhaus am Wasser zu gestalten. Das Haus befindet sich auf einem ca. 354 m² großen **Eigengrundstück** und ist ideal nach Südosten ausgerichtet, sodass Sie den ganzen Tag über von Sonnenlicht profitieren können.

Im Erdgeschoss betreten Sie den Vorraum, der Ihnen Zugang zu den weiteren Räumen des Hauses bietet. Eine separate Gästetoilette sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Küche bietet Platz für eine Einbauküche und verfügt über eine Durchreiche in den Wohn-/ Essbereich. Vom Wohnzimmer mit Essplatz haben Sie einen direkten Ausgang in den Garten sowie auf die überdachte Terrasse. Hier genießen Sie nicht nur die frische Luft, sondern auch den direkten Zugang zum See – ideal für entspannte Stunden am Wasser.

Im Obergeschoss finden Sie ein tagesbelichtetes Badezimmer mit Waschtisch, Dusche und WC, sowie zwei gemütliche Schlafzimmer. Eines der Schlafzimmer bietet einen direkten Zugang zu einem Balkon, von dem aus Sie einen herrlichen Blick auf den See genießen können – der perfekte Ort, um den Tag mit einem Kaffee zu beginnen.

Der Keller besteht aus einem zentralen Raum, der vielseitig genutzt werden kann, sowie einer Dusche, einem Technikraum und zwei weiteren kleineren Räumen, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Das Grundstück bietet nicht nur einen schönen Garten, sondern auch eine Garage mit elektrischem Tor und eine Gerätehütte, die zusätzlichen Stauraum für Ihre Gartengeräte und Freizeitutensilien bieten.

Diese Doppelhaushälfte in Deutsch Brodersdorf ist ein ideales Projekt für Käufer, die ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Nutzen Sie die Gelegenheit, in einer traumhaften Lage am See zu wohnen und genießen Sie die Vorzüge des ländlichen Lebens mit direktem Zugang zu Wasser und Natur.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <4.000m

Sonstige

Geldautomat <4.000m
Bank <3.000m
Post <2.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap