

**IHR TRAUMHAUS IN IDYLLISCHER LAGE! Modern,  
komfortabel und naturnah!**



**Objektnummer: 1757/63**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2732 Willendorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,49
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	15,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Axel Pagacz**

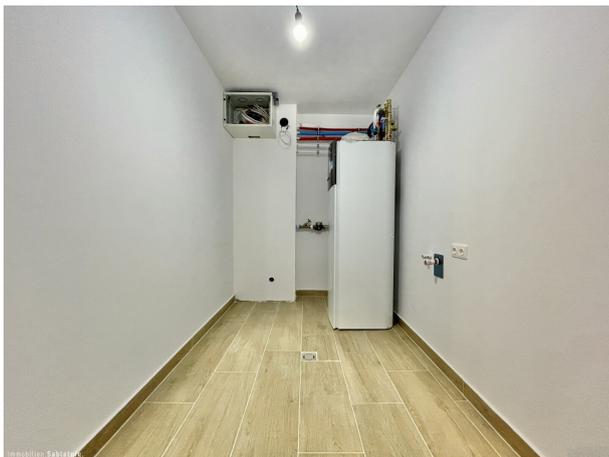
Immobilien Sablatnig







immobilien.Sablatnig.



immobilien.Sablatnig.



immobilien.Sablatnig.











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Willendorf. Hier erwartet Sie eine einzigartige Gelegenheit, ein wunderschönes Haus in ruhiger Lage zu erwerben. Das neu errichtete Haus bietet mit einer Nutzfläche von ca. 165m<sup>2</sup> und insgesamt 5 Zimmern ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

### Eckdaten im Überblick:

- **Erstbezug**
- **Belagsfertig**
- 5 Zimmer
- Ca. 165 m<sup>2</sup> NFL
- Zentral begehbar
- Fußbodenheizung
- Balkon
- Terrasse
- Garten
- absolute Ruhelage

- Kaufpreis bei schlüsselfertiger Ausführung: EUR 490.000,-

Das Haus besticht nicht nur durch seine großzügige Größe, sondern auch durch seine hochwertige Ausstattung. Sie betreten das Haus durch einen modernen Eingangsbereich und gelangen direkt in den offenen Wohn- und Essbereich. Hier erwartet Sie viel Tageslicht dank der großen Fensterfront und ein traumhafter Ausblick in die grüne Umgebung. Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme im gesamten Haus und eine behagliche Atmosphäre. An warmen Tagen können Sie auf dem Balkon oder der Terrasse entspannen und die Natur genießen. Eine weitere Besonderheit des Hauses ist die innovative Luftwärmepumpe, die für eine umweltfreundliche und kostengünstige Energieversorgung sorgt. Sie profitieren somit nicht nur von einem modernen Zuhause, sondern auch von niedrigen Energiekosten. Auch an praktischen Stauraum wurde gedacht: Ein Abstellraum bietet ausreichend Platz für Gegenstände des täglichen Bedarfs. Ein weiteres Plus ist der Parkplatz direkt vor dem Haus, der Ihnen lästiges Parkplatzsuchen erspart.

Die Lage des Hauses lässt keine Wünsche offen: In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Bushaltestelle sowie den Bahnhof, von dem aus Sie bequem in die umliegenden Städte gelangen. Auch wichtige Einrichtungen wie Arztpraxen, Supermärkte und eine Bäckerei befinden sich in der Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Neben der guten Infrastruktur zeichnet sich Willendorf auch durch seine naturnahe Umgebung aus. Hier können Sie ausgedehnte Spaziergänge und Fahrradtouren unternehmen und die frische Luft genießen. Die ruhige Lage des Hauses bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, dem Alltagsstress zu entfliehen und zur Ruhe zu kommen.

Überzeugen sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter **+43 (0)678 129 30 10** gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <7.000m

Krankenhaus <7.500m  
Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap