++ECHTE Traumhaus++ ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST ++ Neuwertiges Reihenhaus mit Garten und 2. Terrassen ++ 30.Min.von Wien entfernt

Objektnummer: 1587/64699

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2011 Unterhautzental
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,00 m²
Nutzfläche:	148,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	213,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	599.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einem bezaubernden Reihenhaus, das Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Komfort und ländlicher Idylle bietet. Mit einem Kaufpreis von 599.000,00 € ist dieses neuwertige Haus eine ausgezeichnete Investition für Ihre Zukunft.

Auf großzügigen 129 m² Wohnfläche genießen Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Funktionalität als auch Gemütlichkeit vereint.

Highlight des Hauses ist der wunderschöne Garten, der Ihnen ausreichend Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen auf einer der zwei Terrassen entspannen.

Die Innengestaltung überzeugt durch hochwertige Materialien und durchdachte Details. Fliesen und Laminat sorgen für eine stilvolle Atmosphäre, während die Fußbodenheizung in den kühleren Monaten für wohlige Wärme sorgt. Die beiden modernen Bäder sind mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, sodass Sie sich nach einem langen Tag verwöhnen lassen können.

Zusätzlich bietet die Luftwärmepumpe eine umweltfreundliche und effiziente Heizlösung, die nicht nur Ihren Geldbeutel schont, sondern auch einen positiven Beitrag zur Umwelt leistet. Die Bodenflächen die aus Design Fliesen und gleichfarbigen Laminat bestehen, verleihen den Räumen einen Hauch von Eleganz. Die Glasfaseranbindung garantiert Ihnen eine blitzschnelle Internetverbindung – ideal für Homeoffice und digitale Freizeitaktivitäten.

Zur praktischen Ausstattung gehören außerdem zwei Stellplätze, die Ihnen und Ihren Gästen jederzeit einen bequemen Zugang ermöglichen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Eine Busverbindung in unmittelbarer Nähe sorgt dafür, dass Sie die Orte der Umgebung mühelos erreichen können. Ob für den täglichen Arbeitsweg oder spannende Ausflüge in die Umgebung – hier sind Sie bestens angebunden.

Diese wunderschöne Haus ist wie folgt aufgeteilt:

ERDGESCHOSS:

- Vorraum 7,12m² mit Design Fliesen

- Wohnzimmer 40,04m² mit Einbauküche samt Bosch Geräte, verfliest, Zugang zum Abstellraum 2,86m² mit Wandregalen ausgestattet.

- 1.Schlafzimmer 15,08m² mit Hochwertigem Laminatboden

-Badezimmer 6,92m² mit Badewanne ,Dusche, WC und Handwaschbecken sowie eigener Platz für Waschmaschine und Trockner

---

Gesamt 72m²

Terrasse 47,13m²

Garten 142,69m² + 71m² Vordergarten

OBERGESCHOSS:

- Vorraum 4,98m² verfliest

- 2.Schlafzimmer 20,50m² mit hochwertigen Laminatboden

- 3.Schlafzimmer 14,03m² mit hochwertigen Laminatboden

- Bad 7,89m² verfliest mit mit Badewanne ,Dusche, WC und Handwaschbecken

- Schrankraum 5,27m² mit Laminatboden

-WC 1,80m² verfliest, Handwachbecken

Gesamt: 54,47m²

Terrasse 11,42m²

AUSSTATTUNG:

- Designer Küche samt Boschgeräten

- Hochwertige Bodenfliesen

- teilweise Marmor Beläge

- LED Spot Beleuchtung im ganzem Haus

- Dämmung EPS 16 cm

- Insektenschutz

- Elektrische Rollos

- Glasfaserinternet

- Fußbodenheizung mit Wärmepumpe

Erleben Sie den Charme von Unterhautzental, einem Ort, der ländliche Ruhe mit einer modernen Lebensweise verbindet. Lassen Sie sich von der Schönheit und Funktionalität dieses Hauses begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

KAUFPREIS: € 599.000 Bestand und Lastenfrei

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

%Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: +43 (0)699 116 08 706

E-mail: office@direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie

Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <7.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap