

**Exklusives Wohnen in neuwertigem Neubau – hochwertig,
modern und durchdacht bis ins Detail | Donaunähe**



Objektnummer: 4260

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Schönau an der Donau
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,27 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 41,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	64,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien









Objektbeschreibung

Dieses moderne Zuhause vereint zeitgemäße Architektur mit **hochwertiger Ausstattung** und einer **intelligenten Raumaufteilung**. In einem **neuwertigen Neubau** erwartet Sie auf ca. **142,27 m² Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept mit **5,5 großzügigen Zimmern** sowie einem extra **Technik-/Abstellraum**. Der Wohnbereich öffnet sich mit **großen Fenstern Richtung Garten** und schafft so ein helles, offenes Wohngefühl.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eine **hochwertige, offene Wohnküche mit modernen Markengeräten, stilvolle großformatige Fliesen**, sowie **in allen Räumen verbaute LED-Lichtspots** sorgen für ein edles Wohnambiente. Die **dreifach verglasten Fenster** bieten hervorragenden Schallschutz und tragen ebenso zur Energieeffizienz bei wie auch die **Fußbodenheizung**, betrieben durch eine **effiziente Luftwärmepumpe**. Zwei **Tageslichtbäder mit WC** – je eines pro Etage – unterstreichen den durchdachten Komfort dieses Hauses.

Der **eigene Garten mit Südost-Terrasse** lädt zum Entspannen und Genießen ein – perfekt für Sonnenanbeter und alle, die gerne Zeit im Freien verbringen. Dieses Haus überzeugt nicht nur durch Raum und Stil, sondern auch durch Qualität in jedem Detail.

Keyfacts – Ihr neues Zuhause im Überblick:

- ca. 142,27 m² Wohnfläche
- ca. 313,98m² Grundstücksfläche
- 5,5 Zimmer plus Technik-/Lagerraum
- Offene, hochwertige Wohnküche mit modernen Geräten
- Direkter Blick in den grünen Garten aus dem Wohnbereich
- Südost-Terrasse im Eigengarten
- Bäder mit WC, Walk-In Dusche und Fenster sowohl im Erd- als auch im Obergeschoß. Im Obergeschoß ist zusätzlich zur Dusche eine Badewanne vorhanden
- Fußbodenheizung mit effizienter Luftwärmepumpe
- Hochwertige Lichtspots

- **Beleuchtung über Smarthome steuerbar**
- **Dreifach verglaste Fenster**
- **Raffstores**
- **Eigener Brunnen mit Pumpe**
- **2 Stellplätze im Carport**
- **Eigener Geräteraum hinter dem Carport**
- **Hochsicherheitstür mit Fingerabdrucksensor**

Lage – ruhig, grün und doch gut angebunden

In wenigen Gehminuten erreichen Sie alles, was das tägliche Leben erleichtert: Ein **großer Spielplatz** ist nur ca. 3 Gehminuten entfernt – perfekt für Kinder. Die **Buslinie 553** bringt Sie in nur ca. 4 Gehminuten Entfernung direkt zum Busbahnhof Großenzersdorf – insgesamt brauchen Sie **ca. 26 Minuten nach Wien**. Für den täglichen Einkauf ist ein **Billa** in nur 9 Autominuten erreichbar. Die **Nähe zur Donau** bietet zusätzlichen Freizeitwert – Spaziergänge, Jogging oder einfach Entspannen am Wasser – direkt vor Ihrer Haustür.

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Kaufpreis: € 499.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

E-Mail: b.varughese@w7.immo

****Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <3.500m

Arzt <3.000m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m

Schule <3.500m

Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <3.500m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

Geldautomat <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap