

Charmante Doppelhaushälfte in idyllischer Lage – Modernes Wohnen in Münchendorf bei Wien



Objektnummer: 504

Eine Immobilie von Kostner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Unter Bregarten
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2482 Münchendorf
Baujahr:	2007
Wohnfläche:	88,00 m ²
Nutzfläche:	129,76 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	23,76 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	98,45 €
Heizkosten:	113,00 €
Sonstige Kosten:	76,67 €
Provisionsangabe:	

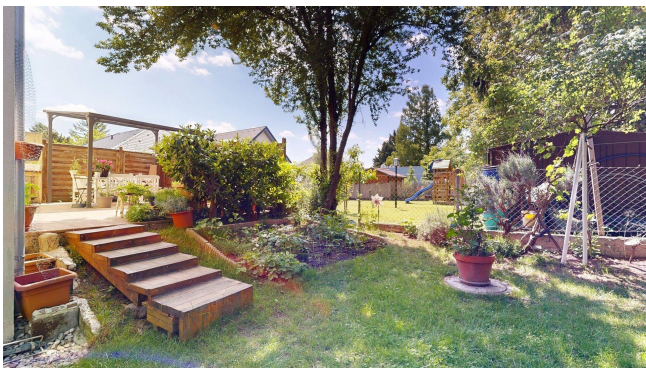
3%+20%Ust, nur bei gültigem Kaufvertrag zu zahlen

Ihr Ansprechpartner

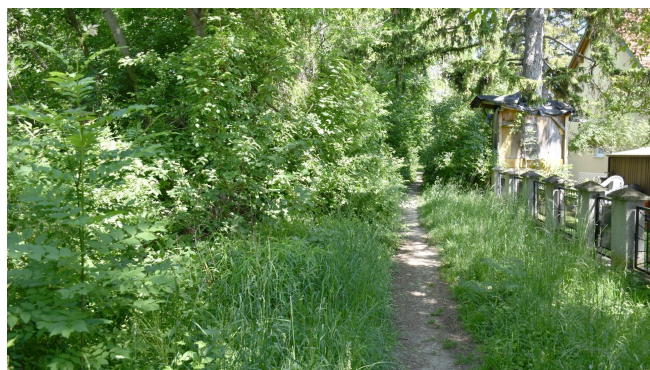


DI (FH) Axel Bernd-Kostner



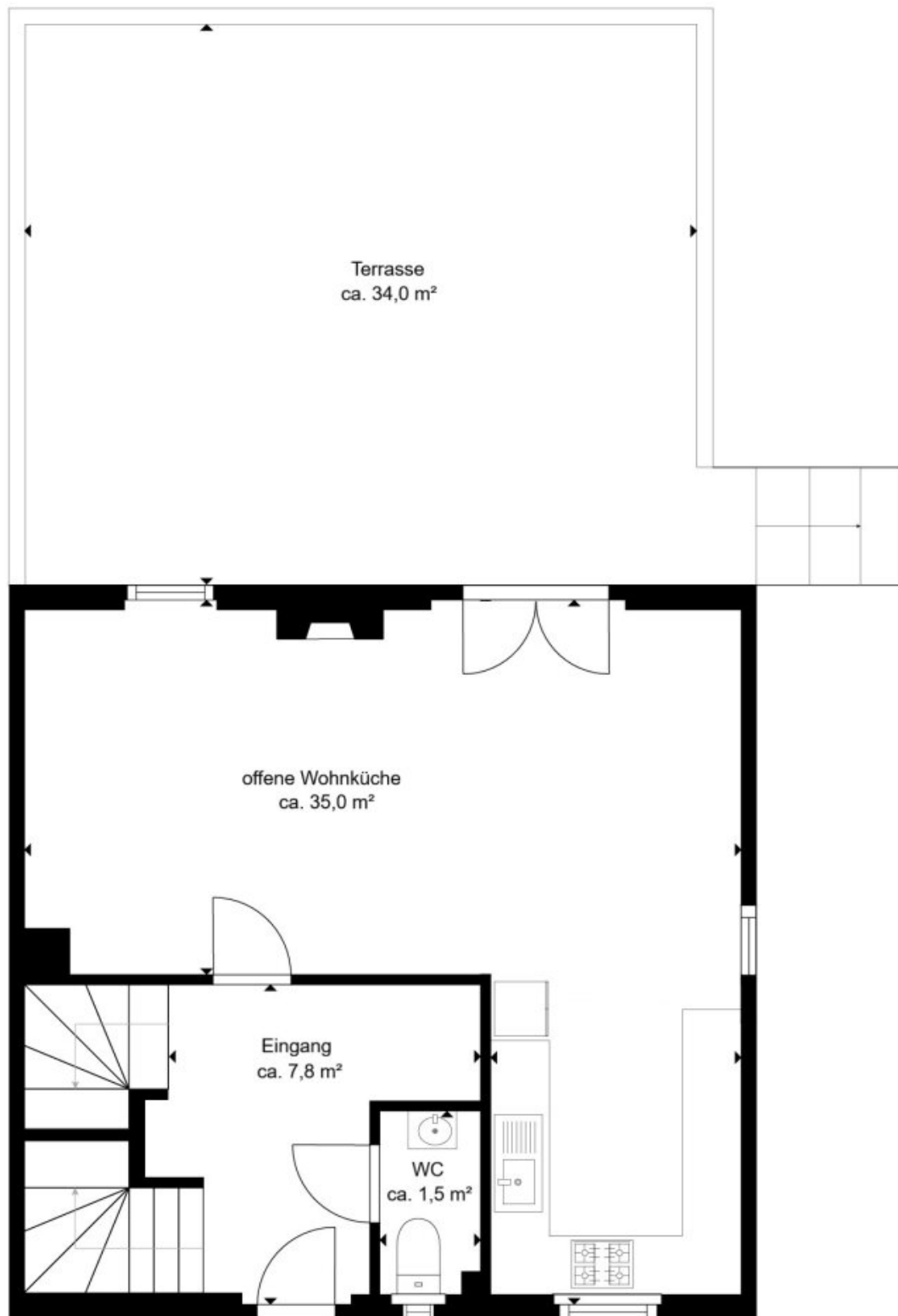


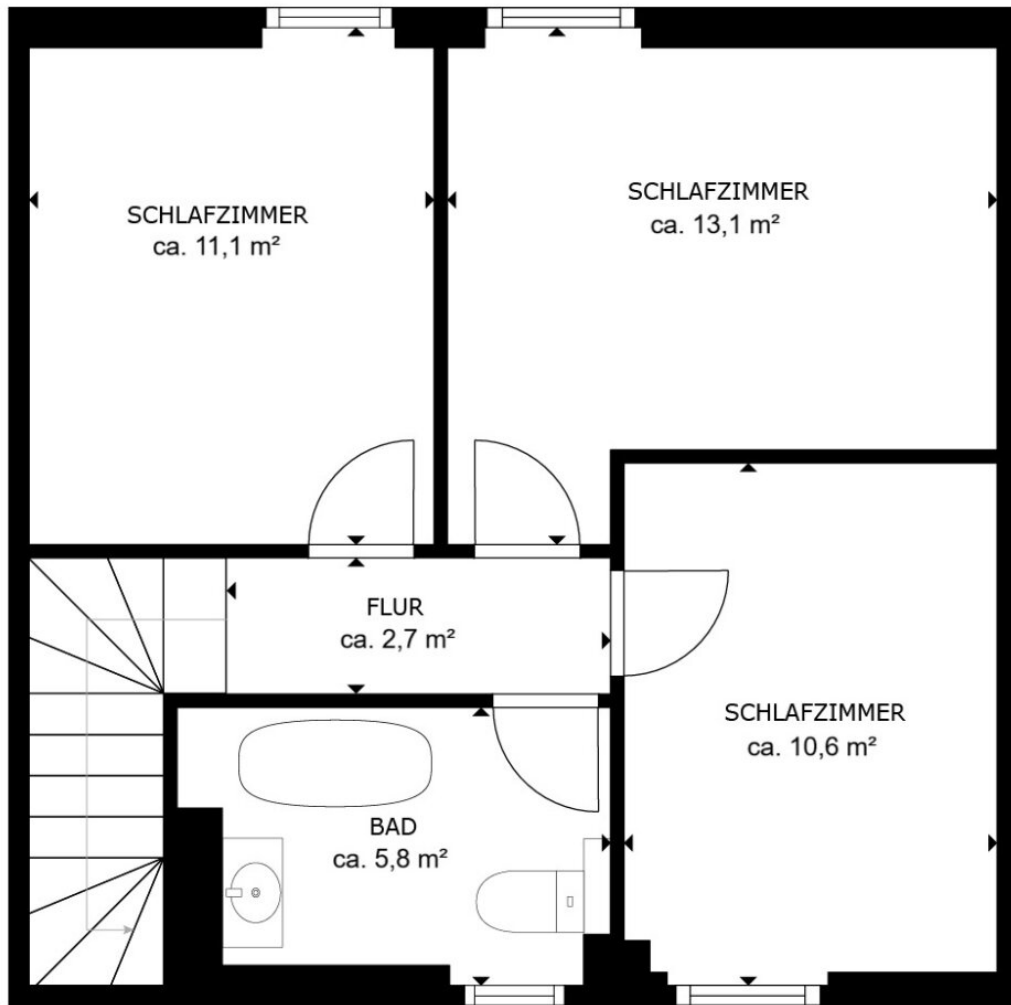


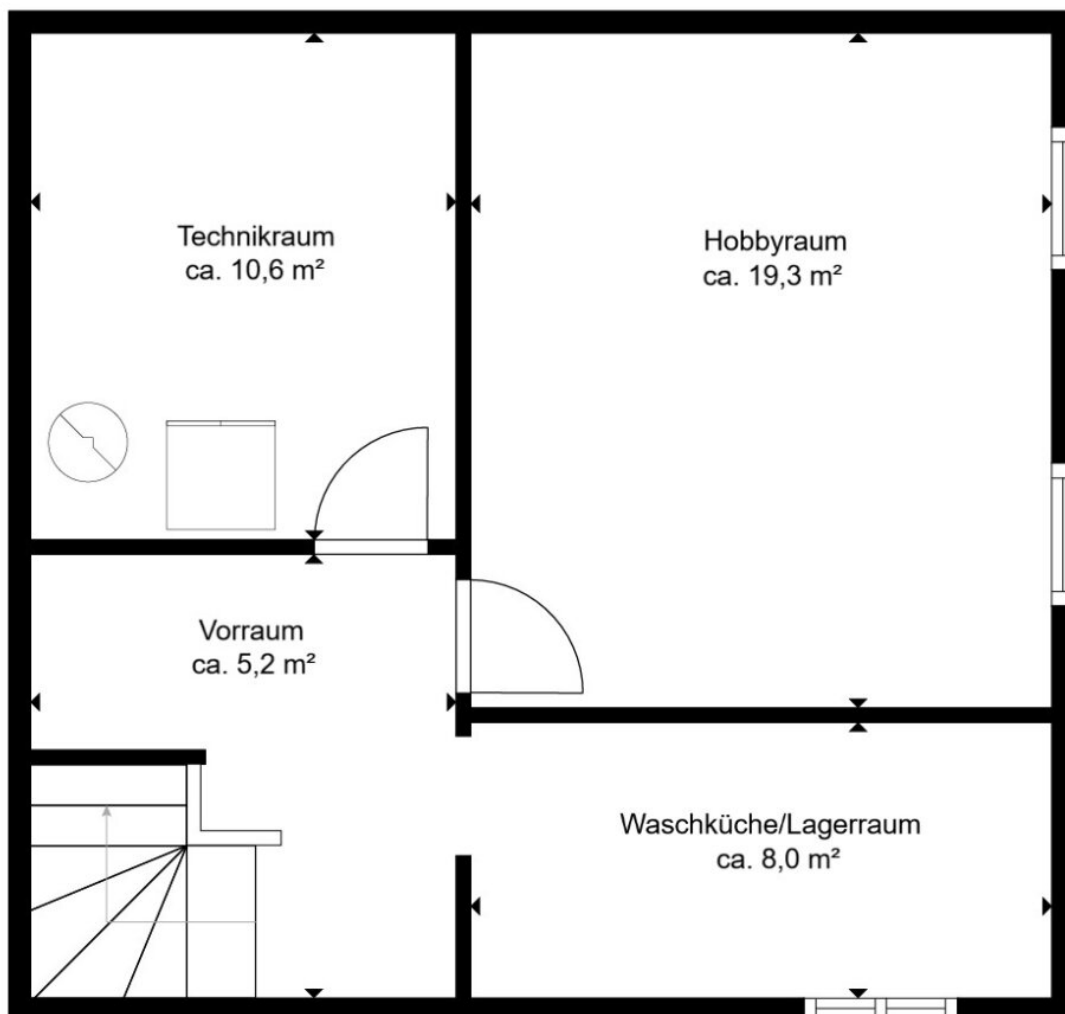












Objektbeschreibung

Willkommen in diesem gepflegten Zuhause, das Komfort und ländliche Ruhe perfekt vereint! Die Doppelhaushälfte in Münchendorf, vor den Toren Wiens, besticht mit ca. 88 m² Wohn- und ca. 130 m² Wohnnutzfläche, einem ca. 220 m² Grundstück und einer durchdachten Aufteilung, die Raum für Familie, Hobby und Entspannung bietet.

Grundriss & Ausstattung:

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine helle, offene Wohnküche mit direktem Zugang zur großzügigen, teilüberdachten Terrasse (ca. 34 m² - Südausrichtung) – ideal für gesellige Abende oder entspannte Morgenstunden. Ein praktischer Vorraum mit Garderobe und ein separiertes Gäste-WC (mit Fenster und Waschbecken) runden das ebenerdige Wohnkonzept ab.

Das Obergeschoss beherbergt drei freundliche Schlafzimmer sowie ein modernes Bad mit Badewanne, WC, Fenster und wohliger Fußbodenheizung – perfekt für einen erholsamen Start in den Tag.

Der Keller (aus Dichtbeton) bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Zwei Technik-/Lagerräume und ein 19 m² Hobbyraum mit Fußbodenheizung laden zum Werkeln, Gestalten oder als Fitnessbereich ein.

Besondere Highlights:

- Getrennt begehbare Schlafzimmer
- Offene Wohnküche
- Gaszentralheizung für effiziente Wärme
- Sonnige Terrasse mit Überdachung und Zugang zum Garten
- Gepflegter Garten mit Gewächshaus, Gartenhaus und seitlichem Zugang zum Fußweg entlang der Triesting – ideal für Naturliebhaber
- Helle Räume durch fensterreiche Gestaltung
- 2 PKW Stellplätze

Dieses Haus bietet mehr als Wohnraum – es ist ein Ort zum Wohlfühlen!

Ob als Familienidyll, Investition oder Rückzugsort mit Freiraum für kreative Projekte: Hier

finden Sie Raum für Ihre Träume.

Hier geht es zum 3D-Rundgang: <https://my.matterport.com/show/?m=4f5YgY8QKDj>

Hier geht es zum Video: <https://youtu.be/dSC3vgqI5Gc>

Lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause überzeugen – vereinbaren Sie jetzt Ihre Besichtigung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <4.500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <9.250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <750m

Schule <1.000m

Höhere Schule <8.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <4.750m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap