

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



Objektnummer: 1757/224

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2732 Willendorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 31,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,49
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €
Provisionsangabe:	

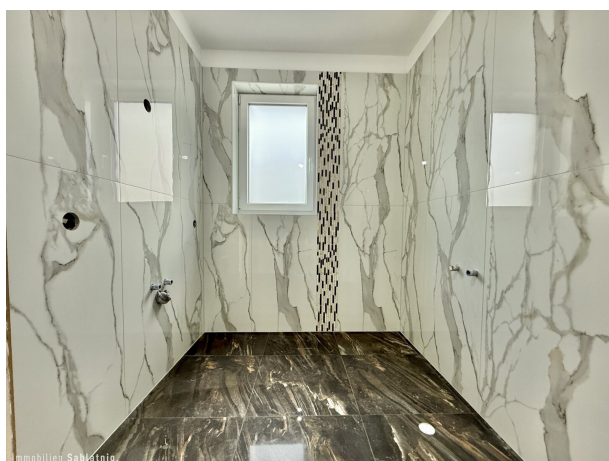
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

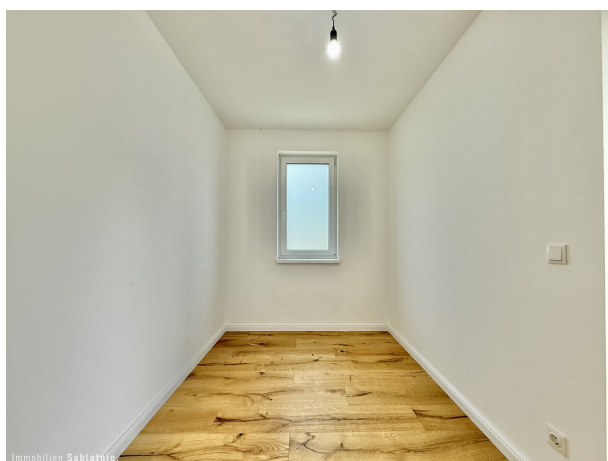


Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig

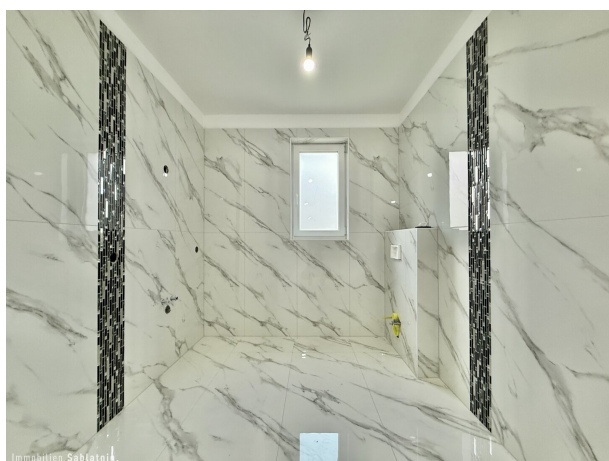








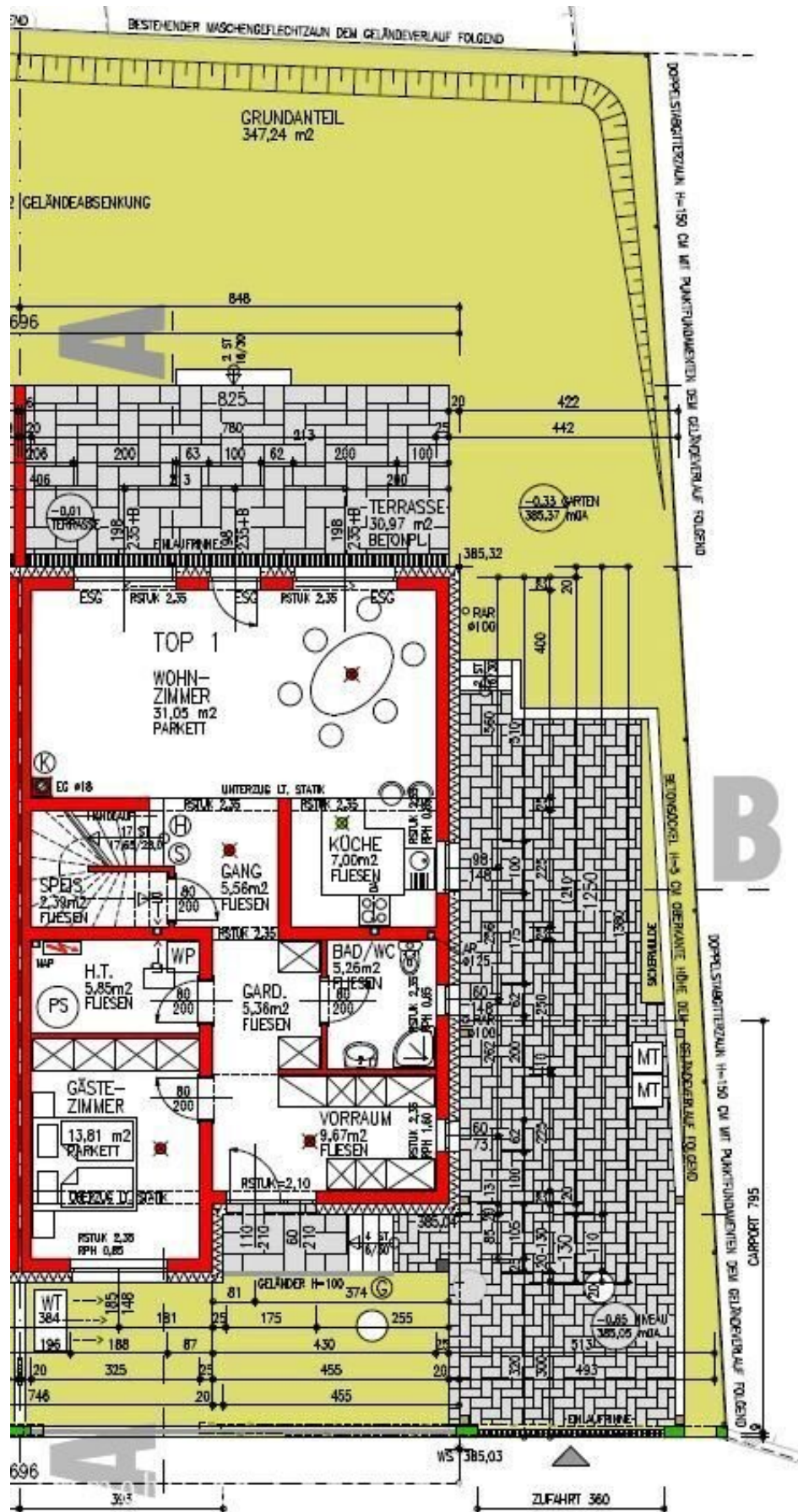


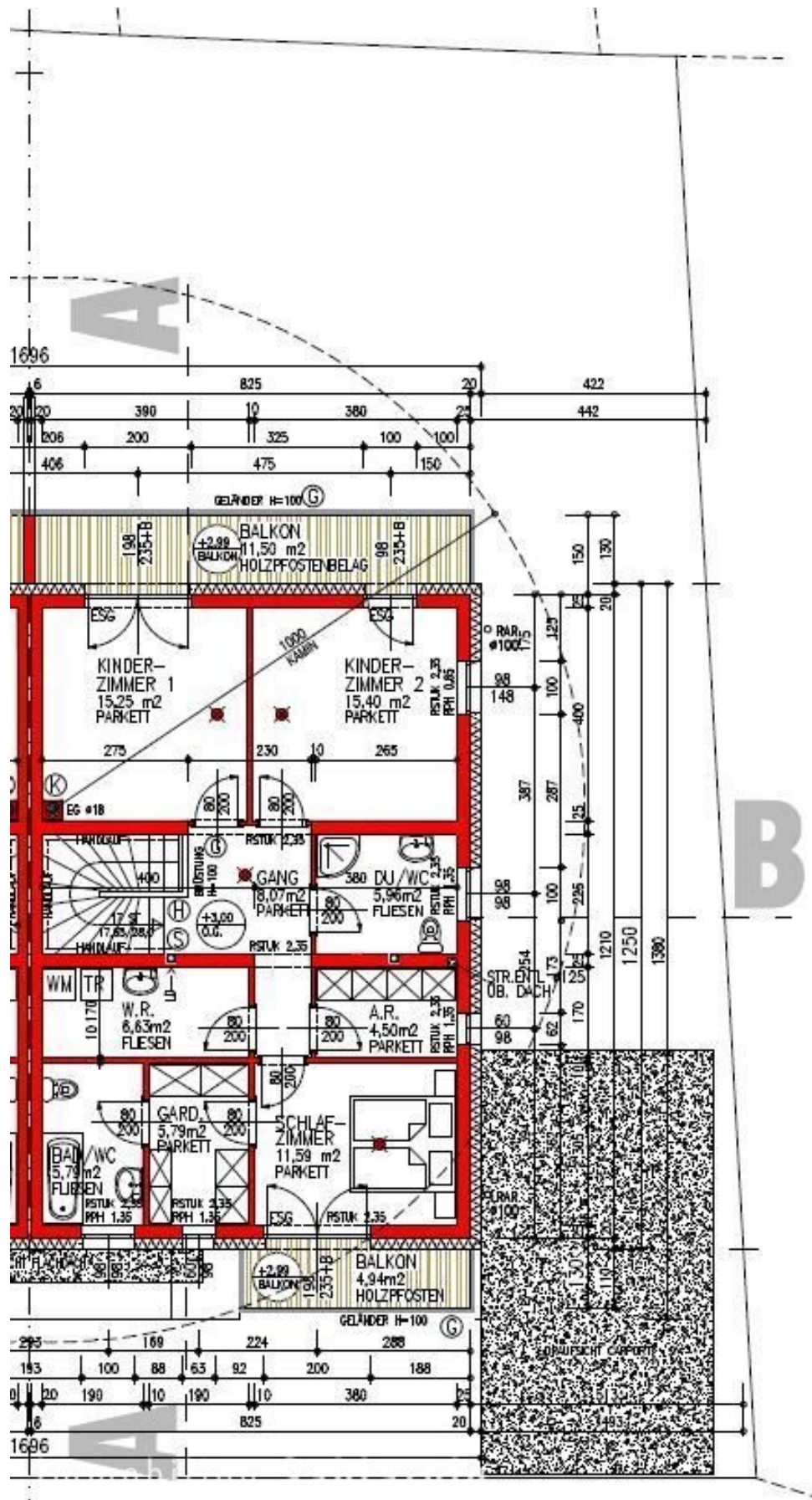












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Erstbezug in traumhafter Ruhelage in Willendorf

In der idyllischen Gemeinde Willendorf erwartet Sie eine besondere Gelegenheit: Ein neu errichtetes, belagsfertiges Einfamilienhaus mit durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die Ruhe und Lebensqualität suchen.

Eckdaten im Überblick

- **Erstbezug – belagsfertig**
- **Ca. 165 m² Nutzfläche**
- **5 Zimmer – zentral begehbar**
- **Fußbodenheizung im gesamten Haus**
- **Balkon & Terrasse**
- **Eigener Garten**
- **Moderne Bäder mit Duschen**
- **Innovative Luftwärmepumpe – energieeffizient & kostensparend**
- **Abstellraum für zusätzlichen Stauraum**
- **Parkplatz direkt vor dem Haus**
- **Absolute Ruhelage**
- **Kaufpreis (schlüsselfertig): EUR 449.000,-**

Wohnen mit Stil, Komfort und Funktionalität

Der helle, freundliche Eingangsbereich führt Sie direkt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und einen wunderschönen Blick ins Grüne. Die Fußbodenheizung schafft in allen Räumen ein angenehmes Wohnklima.

Genießen Sie entspannte Stunden auf dem Balkon oder der Terrasse – perfekt für sonnige Tage und laue Abende. Die Badezimmer sind mit modernen, ebenerdigen **Duschen** ausgestattet und fügen sich harmonisch in das stilvolle Gesamtkonzept des Hauses ein.

Die verbaute **Luftwärmepumpe** sorgt für effizientes, umweltfreundliches Heizen und hilft Ihnen dabei, langfristig Energiekosten zu sparen.

Top-Lage mit hervorragender Infrastruktur

Trotz der ruhigen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen schnell erreichbar:

- **Bushaltestelle & Bahnhof** in der Nähe
- **Supermärkte, Bäckerei, Arztpraxen** bequem zu Fuß erreichbar
- **Direkter Zugang zur Natur:** Spazier- und Radwege direkt vor der Haustür

Willendorf bietet eine ideale Kombination aus Erholung im Grünen und guter Verkehrsanbindung – perfekt für alle, die eine ausgewogene Work-Life-Balance suchen. 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**](tel:+4306781293010) 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 <2.000m

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