

**Ziegelmassives Famosa (NOVUS) Einfamilienhaus mit  
beheizter, ausgebauter Vollunterkellerung und  
traumhaftem Naturgarten (470m<sup>2</sup> Eigengrund)**



**Objektnummer: 1853/40**

**Eine Immobilie von SMILE Immo e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2482 Münchendorf
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	577.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufpreis Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

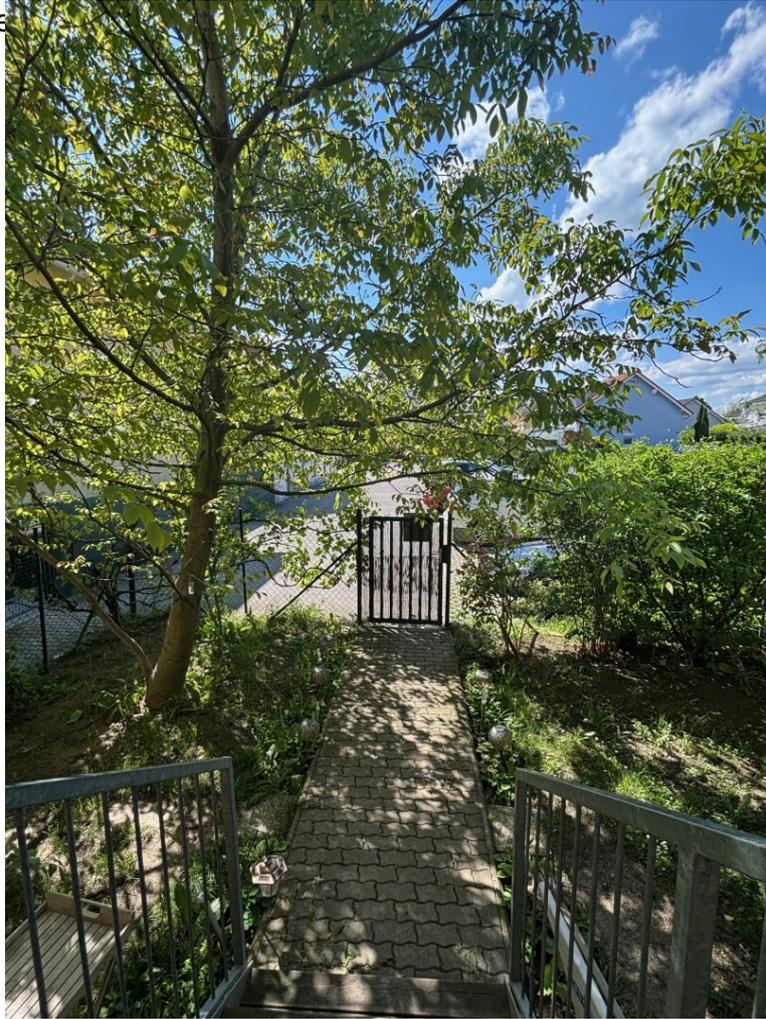
**Annemarie Reeb**

SMILE Immo e.U.  
Steingasse 4/18  
1030 Wien

T +43 699 150 46 430

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









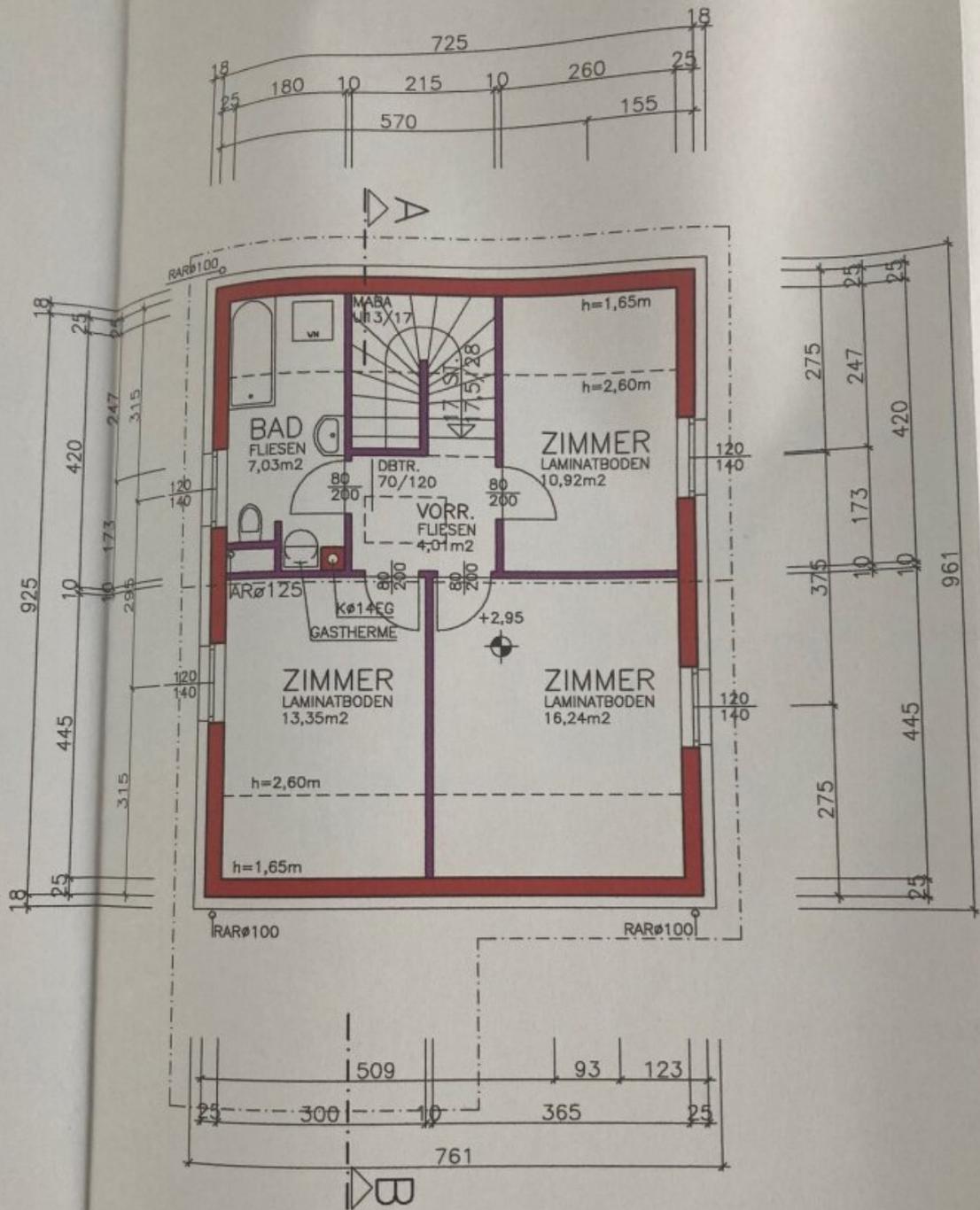




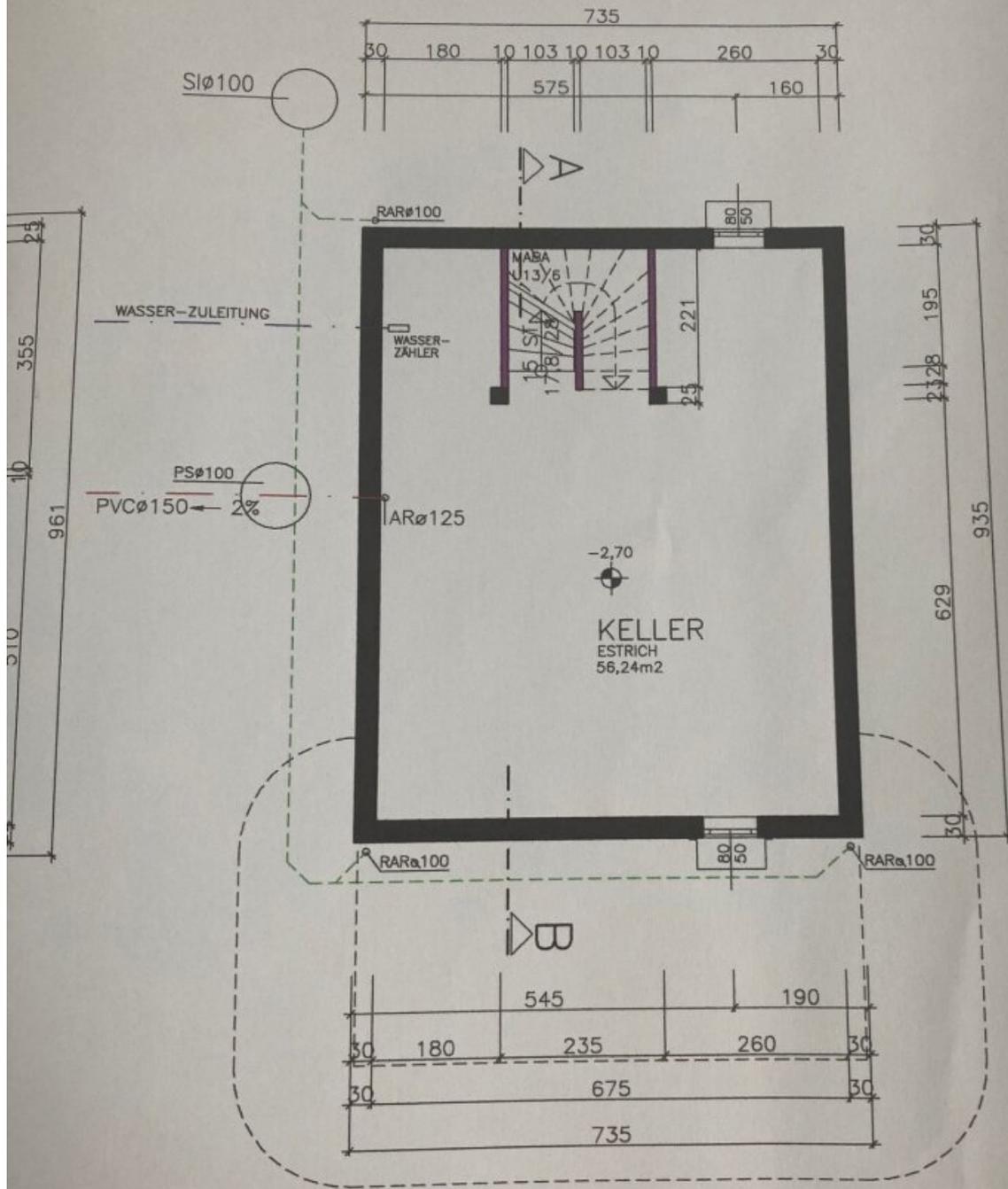








# DACHGESCHOSS



# KELLERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertig gebaute Ziegelmassiv - Einfamilienhaus der Firma NOVUS (Famosahaus) bietet für Singles, Pärchen oder Familien das perfekte Zuhause. Das Haus wurde im Plan verändert, wodurch ein großes Schlafzimmer mit Schrankraum im OG samt Bad und separatem WC entstanden ist. Der Keller wurde herausgebaut, die Kellerfenster befinden sich daher über dem Erdniveau, was bedeutet, dass es im Keller Tageslicht gibt.

Das Haus teilt sich auf wie folgt:

EG: großzügiger Eingangsbereich mit maßangefertigtem Schrank, WC, Wohnküche (DAN Küche)

OG: großes Schlafzimmer mit Schrankraum (maßangefertigter Schrank), WC und getrennt begehbarem, großem Badezimmer (Dusche und Badewanne)

KG (wärmegeklämmt und beheizt): großer Raum als Kinderzimmer, Home-Office, Gästezimmer etc. nutzbar, Waschküche/Vorratsraum, Abstellraum

Das Haus wurde 2008 fertiggestellt und verfügt über hochwertige Bodenbeläge (Parkett, Fliesen), ist teilmöbliert und klimatisiert im EG und OG. Ein herrlicher, großer Naturgarten ist mittlerweile gewachsen und 2 kleine Zierteiche angelegt worden. Durch die begrünte Fassade wird die Klimaanlage nur selten benötigt - diese ist aber jederzeit einsatzbereit. Ein alternatives Heizsystem mit Luftwärmepumpe und Aluminiumheizkörpern (Heiz- und Kühlfunktion) ist - wenn gewünscht - möglich. Vorbereitung für Solar am Dach ist vorhanden.

Insektenschutz und Außenrolllos sind ebenfalls montiert.

Ein Schwedenofen im Wohnzimmer ist neu angeschlossen worden (2022).

Vollwärmeschutzfassade - Energieklasse bei Einzug war für HWB 46 - Energieklasse B.

Der aktuelle Energieausweis zeigt einen HWB Energieklasse C und einen fGEE Energieklasse A.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

**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://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de) - <https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <5.000m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <5.000m

Post <1.000m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap