

**Provisionsfrei bis 31.7.2025 - Familientraum am  
Naturbadeteich - 5 Zimmer, Klimaanlage und sehr  
energieeffizient durch Erdwärme**



**Objektnummer: 8428/59-12**

**Eine Immobilie von SIMPLICITY Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grünaugasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2472 Prellenkirchen
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	160,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	237,20 €
USt.:	23,72 €

## Ihr Ansprechpartner

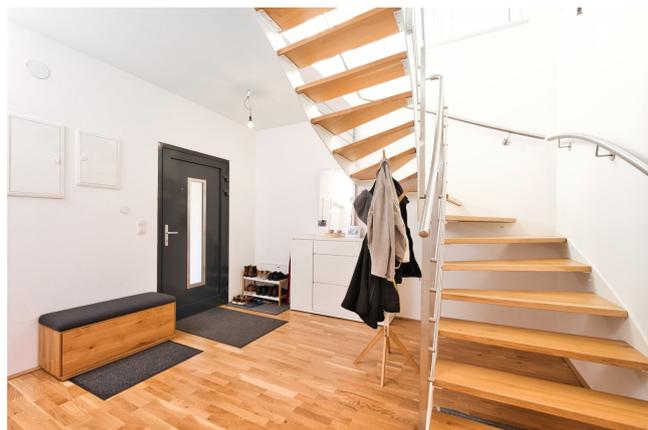


**Romeo Graf**

SIMPLICITY Immobilien GmbH  
Draschestraße 17 / 24  
1230 Wien

T +43 676 902 96 32

SOMMERAKTION BIS 31.07.2025  
**PROVISIONSFREI**





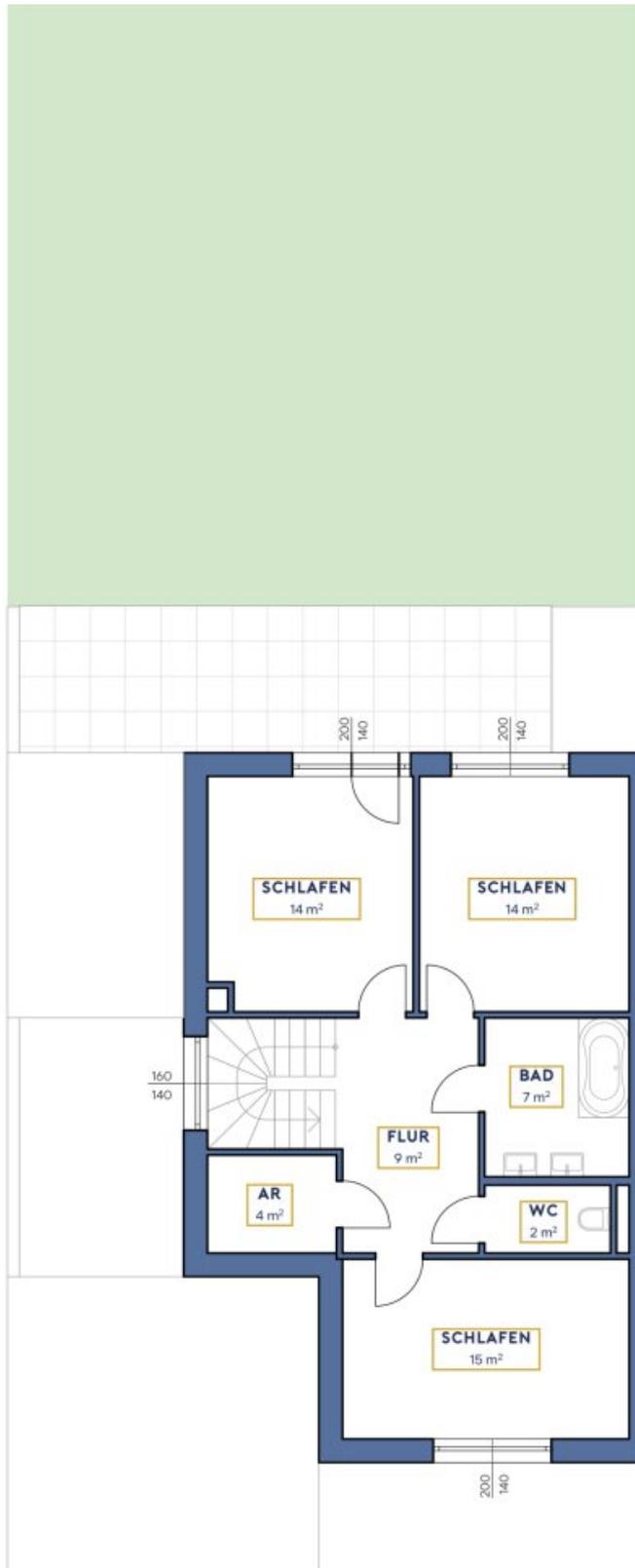












## Objektbeschreibung

### **Ihr neues Zuhause am Badeteich – Wohnen im Grünen mit Wohlfühlgarantie**

Sie suchen ein neues Zuhause für Ihre Familie – bezugsfertig, mit Garten, großzügigem Wohnraum und direktem Zugang zum Wasser?

Willkommen in dieser charmanten Doppelhaushälfte in Prellenkirchen, die all das vereint – Ruhe, Natur und hochwertigen Wohnkomfort.

### **Wohnen mit Urlaubsgefühl**

Dieses durchdacht geplante Haus mit ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt 5 Zimmern bietet ausreichend Platz für die ganze Familie – lichtdurchflutet, offen und einladend.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Küche sowie ein zusätzliches Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Spielzimmer eignet. Ein Badezimmer mit WC ergänzt das Raumangebot.

Die moderne Küche überzeugt mit durchdachter Funktionalität und viel Bewegungsfreiheit. Der hoch eingebaute Backofen erleichtert das Arbeiten und schont den Rücken. Hier wird das Kochen zum Erlebnis – ob für Ihre Familie oder Gäste. Der vorgelagerte Essbereich ist großzügig gestaltet und bietet auch bei größeren Zusammenkünften ausreichend Platz für alle.

Die südwestliche Ausrichtung des Wohnbereichs schafft eine helle, freundliche Atmosphäre und lädt zu entspannten Nachmittagen ein. Ein vorbereiteter Kaminanschluss verspricht behagliche Abende in der kühlen Jahreszeit.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein praktischer Abstellraum, ein geräumiges Badezimmer sowie eine separate Toilette.

Die Zimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup> Fläche eignen sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Rückzugsort für Hobbys – ob Musikzimmer, Leseecke oder Heimkino, Sie entscheiden. Zwei der Räume sind südwestlich ausgerichtet und bieten einen traumhaften Blick auf den Badeteich. Außenjalousien schützen zuverlässig vor Hitze, während die Klimaanlage an heißen Tagen für angenehme Frische sorgt.

### **Ihr Gartenparadies mit direktem Teichzugang**

Der eigene Garten ist ein echtes Highlight – ein Ort für Ruhe, Spiel und Lebensfreude. Ob entspannte Stunden auf der Terrasse, Grillabende mit Freunden oder der Sprung ins kühle Nass: Hier wird jeder Sommertag zum Kurzurlaub. Der direkte Zugang zum Badeteich samt Steg macht diesen Platz einzigartig.

### **Ausstattung & Wohnkomfort auf höchstem Niveau**

- Fußbodenheizung in allen Räumen (Erdwärmepumpe – energieeffizient & nachhaltig)
- Parkett in den Wohn- und Schlafbereichen, Fliesen in Eingangsbereich und Nassräumen
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern und Türen
- Außenliegende Jalousien zur optimalen Lichtregulierung
- Klimaanlage für den Sommerkomfort
- Kaminanschluss im Wohnbereich vorhanden
- Poro-therm-Ziegel für natürliche Schall- und Wärmedämmung
- Zusätzlicher Stauraum & Stellplätze

Ein 12 m<sup>2</sup> großer Einlagerungsraum bietet Platz für Fahrräder, Gartengeräte oder eine Werkbank. Zum Haus gehört ein Carport; die gepflasterte Zufahrt kann als zusätzlicher PKW-Stellplatz genutzt werden.

### **Familienfreundliche Umgebung**

Diese Doppelhaushälfte ist Teil einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 16 Einheiten rund

um einen privaten Badeteich. Kindergarten und Volksschule befinden sich nur 500 Meter entfernt – sicher erreichbar, ohne eine Straße überqueren zu müssen. Eine ideale Umgebung für Kinder!

Betriebskosten & Rücklagen

Betriebskosten: € 261,00 monatlich

Reparaturrücklage: € 19,17 monatlich

(Stand Rücklagenfonds: ca. € 14.154 – wird für die Erhaltung der Allgemeinflächen verwendet)

Müllentsorgung: gesondert verrechnet

## **Fazit**

Wenn Sie ein hochwertig ausgestattetes Zuhause mit nachhaltiger Heiztechnik, viel Platz, einem traumhaften Garten und direktem Zugang zum Badeteich suchen – in einer ruhigen, familienfreundlichen Lage nahe Bruck an der Leitha –, dann sollten Sie diese Doppelhaushälfte unbedingt besichtigen.

**Bereit zum Einziehen. Bereit für den Sommer. Bereit für Ihr neues Zuhause.**

**Jetzt Termin vereinbaren und verlieben!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.