

**++ PROVISIONSFREI ++ Nur kurze Zeit! Modernes Wohnen
im Weinviertel – Drei belagsfertige Doppelhaushälften in
Neubau**



Objektnummer: 5013

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2125 Neubau
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	62,22 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	329.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

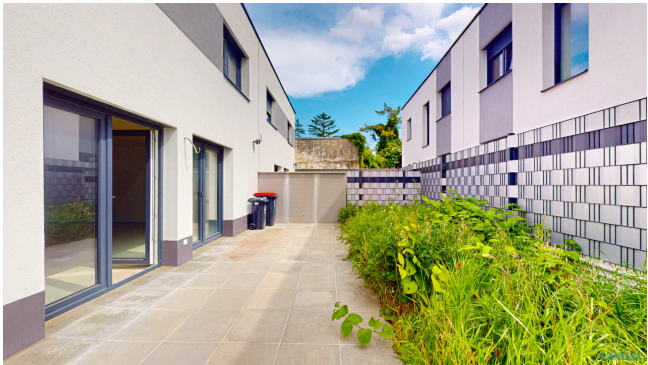


Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

H +43676 84 37 77 777

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





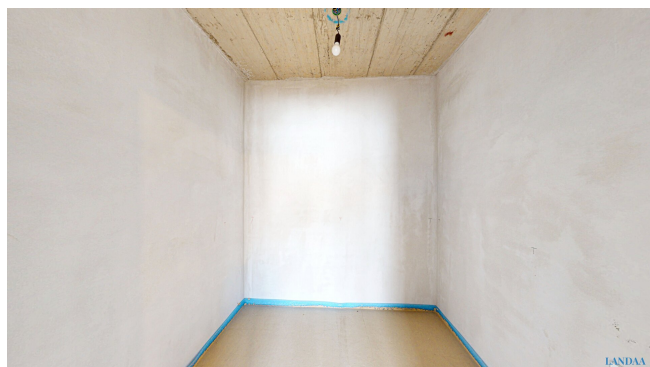
LANDAA



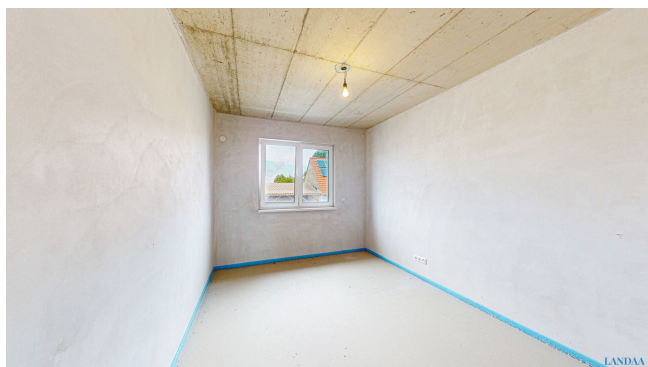
LANDAA



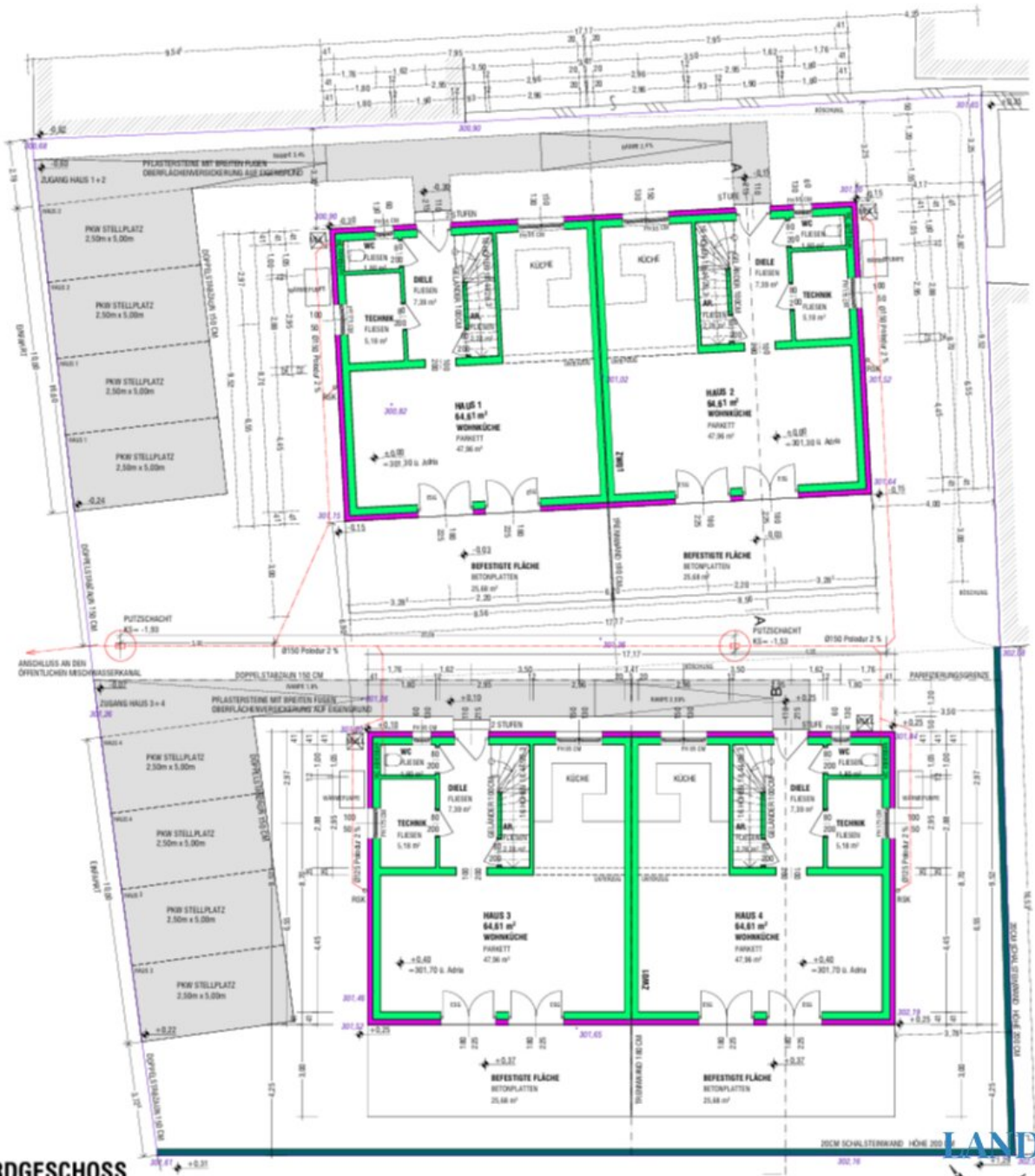










ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

LANDAA

Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen **drei moderne, belagsfertige Doppelhaushälften** mit Flachdach in hochwertiger Massivbauweise. Die Häuser liegen in einer ruhigen Wohngegend im Bauland Agrargebiet von Neubau und vereinen zeitgemäße Architektur mit energieeffizienter Bauweise.

Jede Einheit bietet eine **großzügige Wohnfläche von ca. 126 m²**, verteilt auf zwei Etagen, sowie ein attraktives Grundstück mit sonniger Terrasse und Eigengarten. Dank der belagsfertigen Ausführung haben Käufer die Möglichkeit, die Innenausstattung nach ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Der **Verkehrswert** laut Gutachten (Stand Juli 2024) beträgt **EUR 532.000,--** pro Einheit.

Grundstück & Anschlüsse

- **Anschlüsse:** Ortswasser, Kanal, Strom (EVN), Telefon
- **Anschlusskosten:** Strom, Wasser, Kanal ca. EUR 6.000,-- (vom Käufer zu tragen)
- **Grundstücksanteil:** ca. 62 m² Garten + Terrasse

Bauweise & Ausstattung

- **Bauart:** Massivbau
- **Fundamente:** Stahlbeton-Fundamentplatte
- **Außenmauerwerk:** Planziegel 25 cm mit 16 cm Vollwärmeschutzfassade (Baumit-System)
- **Decken:** Stahlbetonelementdecken
- **Fenster:** Kunststoff, 3-fach-Isolierverglasung, anthrazitgrau, E-Rollläden
- **Türen:** Hauseingangstüre Kunststoff, anthrazitgrau, Glasausschnitt
- **Dach:** Flachdach mit Wärmedämmung
- **Heizung:** Fußbodenheizung (EG & OG), Luft/Wasser-Wärmepumpe
- **Warmwasser:** 150 L E-Boiler im Technikraum

- **Sanitär:** Anschlüsse für Bad, WC, Waschmaschine, Küche, Terrasse
- **Terrasse:** ca. 25 m² Betonplatten

Raumaufteilung (ca. 126,37 m² Nutzfläche pro Einheit)

Erdgeschoss (EG):

- Diele: 7,39 m²
- WC: 1,80 m²
- Technikraum: 5,18 m²
- Abstellraum: 2,28 m²
- Wohnküche: 47,96 m²

Obergeschoss (OG):

- Vorraum: 5,17 m²
- Bad: 11,10 m²
- Zimmer 1: 13,78 m²
- Schrankraum: 4,25 m²
- Zimmer 2: 14,90 m²
- Zimmer 3: 12,56 m²

Zusätzlich:

- Terrasse: 25,68 m²
- Garten: 62,22 m²

Besonderheiten

- Hochwertige, energieeffiziente Bauweise
- Großzügige, familienfreundliche Grundrisse
- Eigengarten und große Terrasse
- Fußbodenheizung & moderne Wärmepumpe
- Nahe Anbindung an Wien
- Belagsfertiger Zustand – freie Gestaltungsoptionen im Innenbereich

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 <3.000m
 Apotheke <6.000m
 Klinik <9.000m
 Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m
 Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
 Bäckerei <9.000m

Sonstige

Bank <4.500m
 Geldautomat <6.000m
 Polizei <4.500m
 Post <4.000m

Verkehr

Bus <500m
 Bahnhof <1.500m
 Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap