

## RESERVIERT! Reihenhaus in Wienersdorf



Image00014

**Objektnummer: 141/83933**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Wienersdorf
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Rösch**

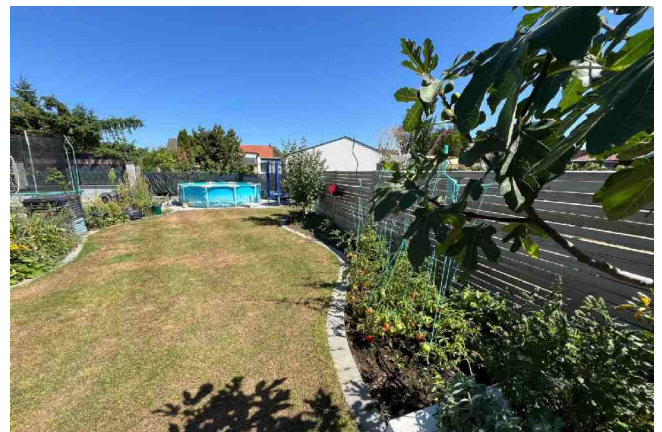
Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

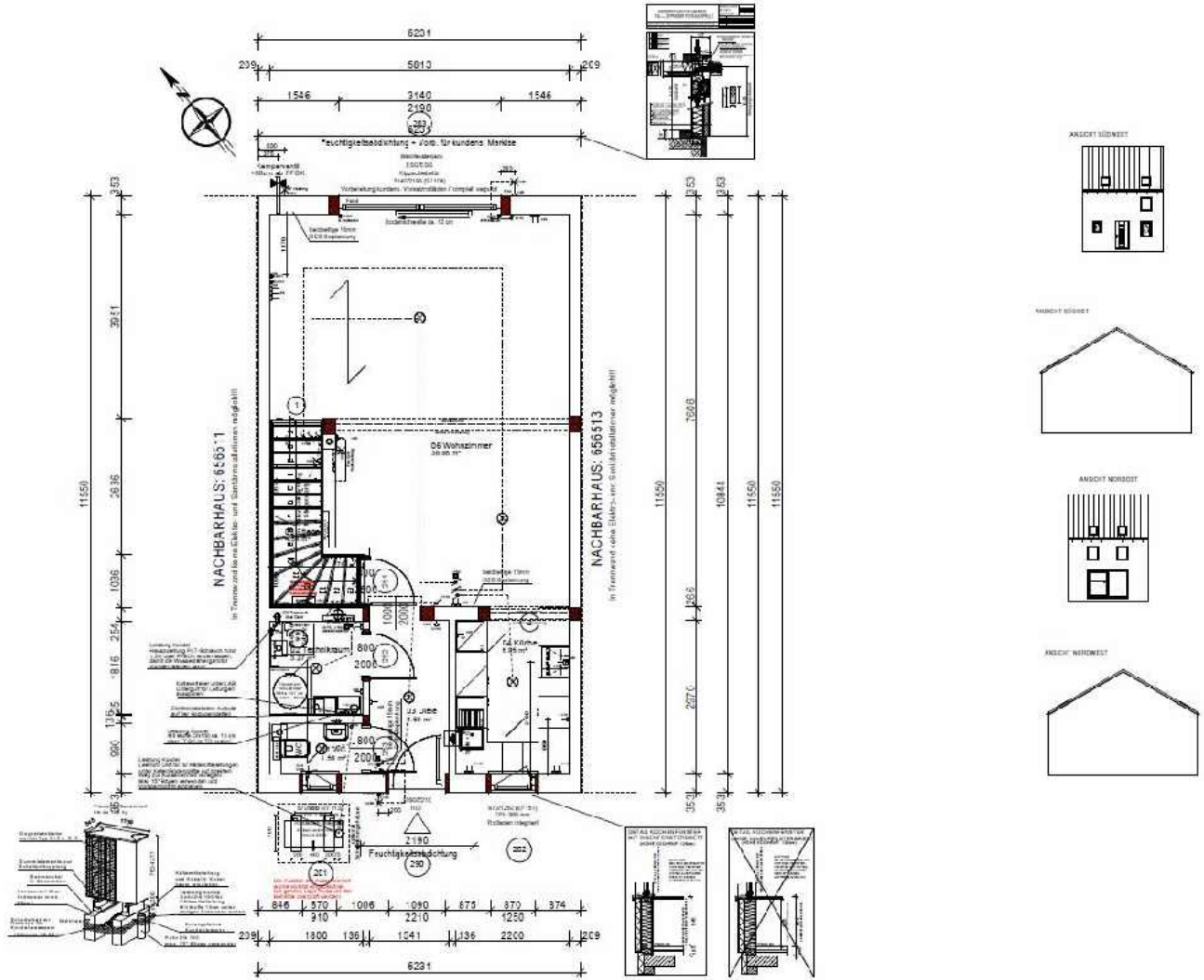
H +43 676 834 34 689

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

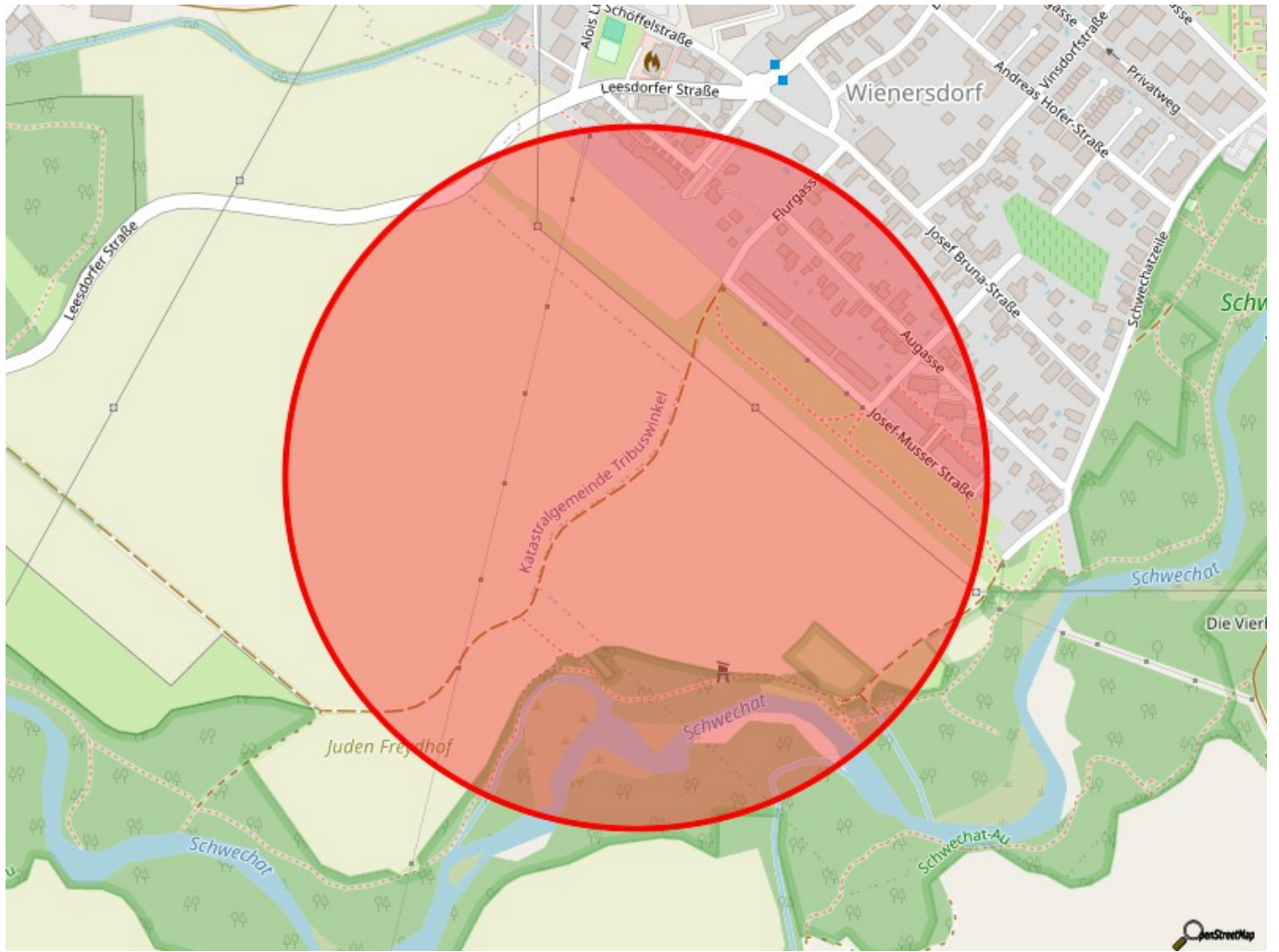












## Objektbeschreibung

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich mit diesem hervorragend geschnittenen und lichtdurchfluteten ca. 113 m<sup>2</sup> großen Reihenhaus Ihren Traum vom Eigenheim im beliebten Wienersdorf zu erfüllen.

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein modernes Fertigteilhaus des renommierten Herstellers ELK, errichtet auf einem Baurechtsgrund – eine attraktive Möglichkeit, Eigentum mit geringerem Grundstücksaufwand zu erwerben.

Das Reihenhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine ruhige Wohnlage sowie einen gepflegten, ca. 100 m<sup>2</sup> großen Garten. Zwei Stellplätze runden das komfortable Gesamtangebot ideal ab.

### ERDGESCHOSS

Einladendes Vorzimmer  
Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche und direktem Zugang zur Terrasse  
Separates WC  
Geräumiger Wirtschafts- und Technikraum  
Abstellraum  
Liebevoll angelegter Garten mit Terrasse und ausreichend Platz für einen Pool

### OBERGESCHOSS

Drei gut geschnittene Schlafzimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten  
Modernes Badezimmer mit bodenebener Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC

### AUSSTATTUNG

Außenrollläden  
Fußbodenheizung mittels energieeffizienter Luft-Wärmepumpe  
Sicherheitstür mit erhöhtem Einbruchschutz  
Hochwertige Parkettböden  
Leerverrohrung für PV

### Lage und Infrastruktur

Wienersdorf ist ein Ortsteil der Stadtgemeinde Traiskirchen im Bezirk Baden und verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Anbindung. Die Umgebung bietet eine angenehme Balance zwischen naturnahem Leben und urbaner Erreichbarkeit. Die Bundeshauptstadt Wien sowie der Flughafen Flughafen Wien-Schwechat

sind mit dem Auto in rund 30 Minuten erreichbar.

#### Infrastruktur im Überblick

Nahversorgung: Supermärkte, Geschäfte und Dienstleistungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung

Bildung: Kindergärten und Schulen sind fußläufig bzw. in kurzer Distanz erreichbar

Gesundheit: Ärzte und Apotheken gewährleisten eine sehr gute medizinische Versorgung

#### Freizeit und Erholung:

Die Umgebung lädt mit zahlreichen Grünflächen, Rad- und Wanderwegen sowie der nahegelegenen Schwechat-Au zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Zudem sorgen traditionelle Heurigenbetriebe und Weinlokale für ein hohes Maß an Lebensqualität.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.