

**\*\*\*RESERVIERT\*\*\* TOP modernes Einfamilienhaus mit  
Garten, Terrasse, Garage und Carport Nähe Wien**



**Objektnummer: 5576/3473**

**Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2441 Mitterndorf an der Fischa
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	497.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

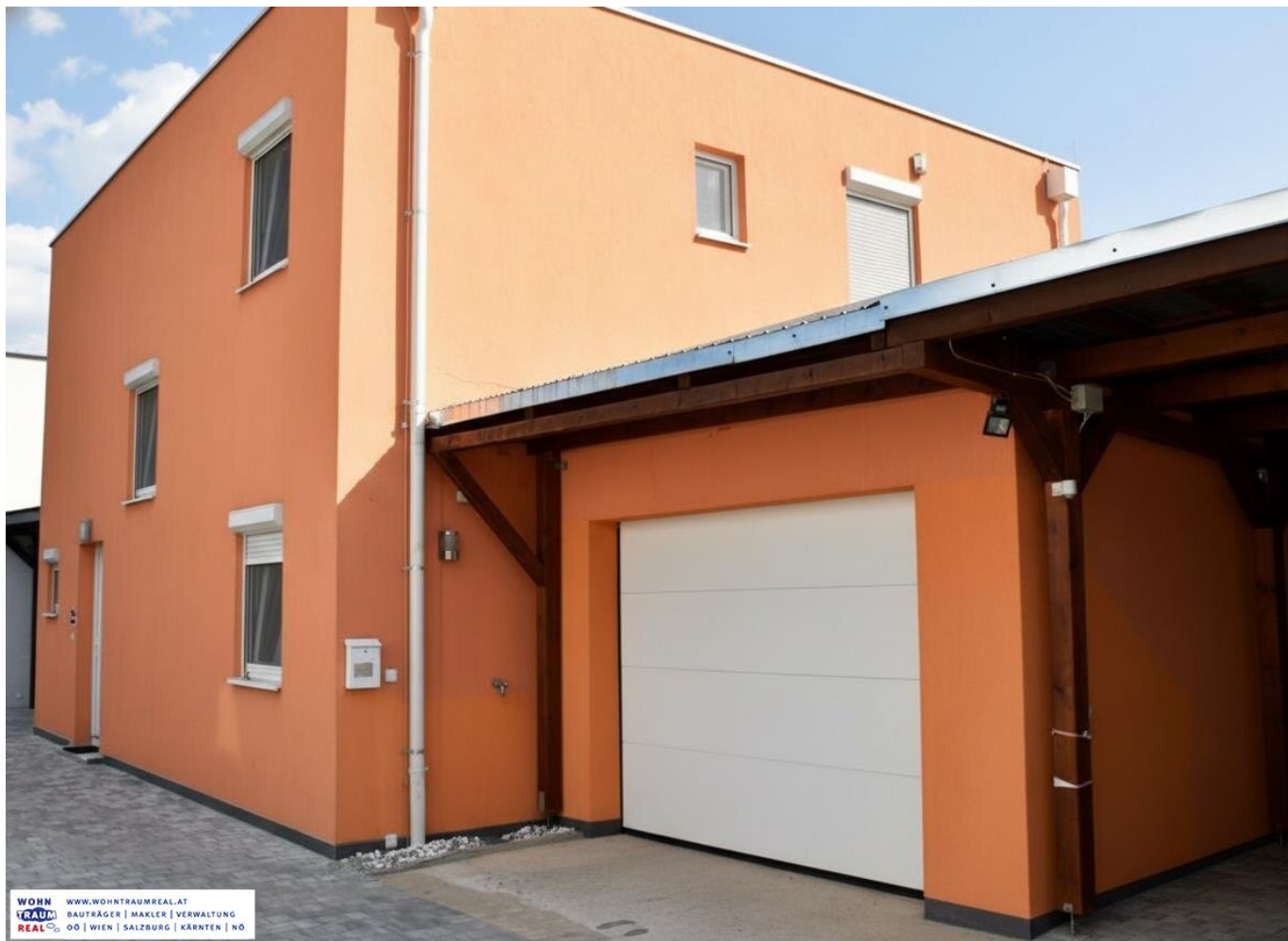
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Huber**

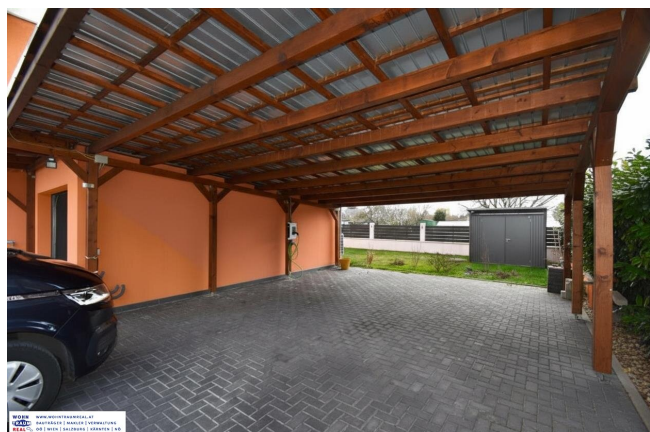
Wohntraumreal GmbH  
Rosenauerstraße 4



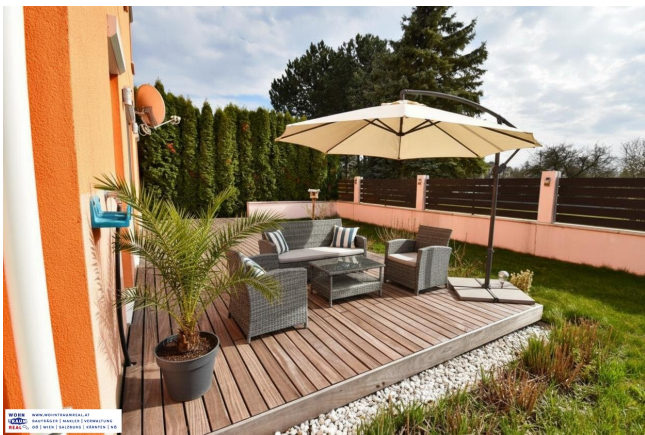
WOHN **VR** REAL [WWW.WOHNTRAUMREAL.AT](http://WWW.WOHNTRAUMREAL.AT)  
BAUFRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



WOHN **VR** REAL [WWW.WOHNTRAUMREAL.AT](http://WWW.WOHNTRAUMREAL.AT)  
BAUFRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

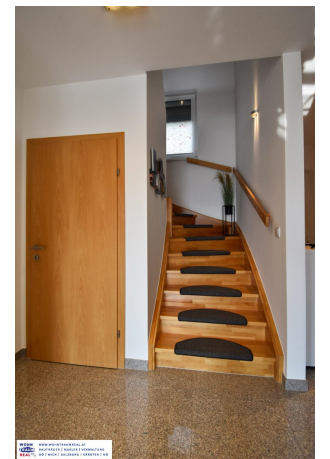


WOHN **VR** REAL [WWW.WOHNTRAUMREAL.AT](http://WWW.WOHNTRAUMREAL.AT)  
BAUFRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

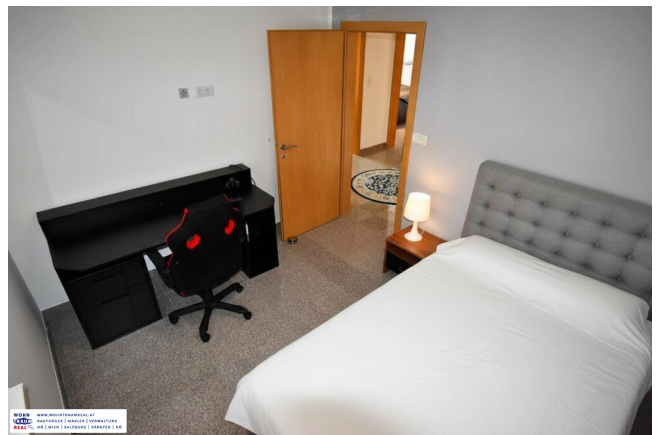
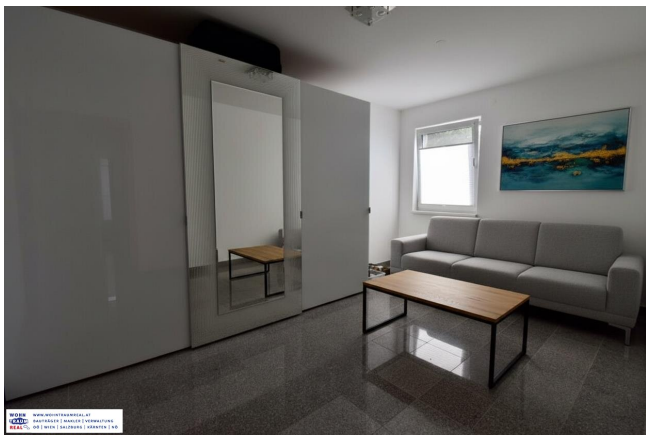














## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2441 Mitterndorf an der Fischa, einer idyllische Gemeinde im Bezirk Baden und 20 km südöstlich von Wien. Dieses neuwertige Haus bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 145 m<sup>2</sup>, sondern auch alles, was das Herz begehrt.

Gewinnen Sie einen ersten Eindruck im  [>> Video auf youtube <<](https://youtu.be/KphrmqU1Y9Y)  
( <https://youtu.be/KphrmqU1Y9Y> )

Auf zwei Etagen erstrecken sich insgesamt fünf lichtdurchflutete Zimmer. Hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Ob als Rückzugsort für die Familie, als Home Office oder für Gäste – jedes Zimmer bietet unendliche Möglichkeiten. Die offene Wohnküche lädt zu geselligen Kochabenden mit Freunden und Familie ein. Genießen Sie die Vorzüge einer Fußbodenheizung, die für ein behagliches Wohnklima sorgt.

### Raumaufteilung:

Das **Erdgeschoss** besticht durch einen **großzügigen Wohn-Essbereich mit einer modernen offenen Küche**. Für wohlig angenehme Wärme sorgt die Fußbodenheizung gespeist von einer energieeffizienten Wärmepumpe. Zudem befinden sich im Erdgeschoss das zentrale Vorzimmer ein praktischer **Abstellraum**, **Garderobe**, **Technikraum** sowie eine Dusche extra **WC** mit Waschbecken und Tageslicht.

Über das helle Stiegenhaus erreichen Sie das **Obergeschoss**. Dort finden Sie ein gemütliches **Schlafzimmer**, ein **Kinderzimmer** und zwei weitere Zimmer sowie ein neues großzügiges modernes **Badezimmer** mit Fenster, Badewanne großes Waschbecken. Extra WC mit Fenster und Tageslicht.

Der **Außenbereich** überzeugt mit einem gepflegten Garten samt Terrasse.

### Weitere Pluspunkte dieser Immobilie :

ein **Wasserbrunnen mit Filteranlage für Trinkwasser** und komplette kostenlose Versorgung mit Wasser, eine **geräumige Einzelgarage** mit viel Stauraum. Für Ihr Fahrzeug stehen Ihnen nicht nur eine Garage, sondern auch ein großes Carport mit zwei zusätzlichen Stellplätzen zur Verfügung – **inkl. Wallbox / Ladestation für Elektroauto**.

- Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung

- elektrische Rollläden bei der Terrassentür,

### **AKTUELLE BUNDESFÖRDERUNG bis Juni 2026:**

**Ersparnis der Grundbuch- und Pfandrechtsgebühr in Höhe von bis zu 2,3% vom Kaufpreis - sparen Sie sich aktuell noch bis zu 10.000€ an Nebenkosten die nicht bezahlt werden müssen, wenn Sie einen Hauptwohnsitz anmelden.**

**Die Immobilie ist super modern ausgestattet und sofort beziehbar !!**

**Ich freue mich auf Ihr Anfrage. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin um mehr zu erfahren mit Frau Elisabeth Huber**

**mobil 0664 9267215**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m

Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <3.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap