

**Absolut ruhig gelegen Villa mit überdachtem Pool, direkt am Waldrand auf 2.003 m<sup>2</sup> Grundstück.**



Südwestansicht vom Garten

**Objektnummer: 1754/83**

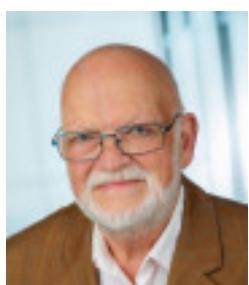
**Eine Immobilie von AK Sonnen Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2125 Neubau
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	238,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 144,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,86
<b>Kaufpreis:</b>	529.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



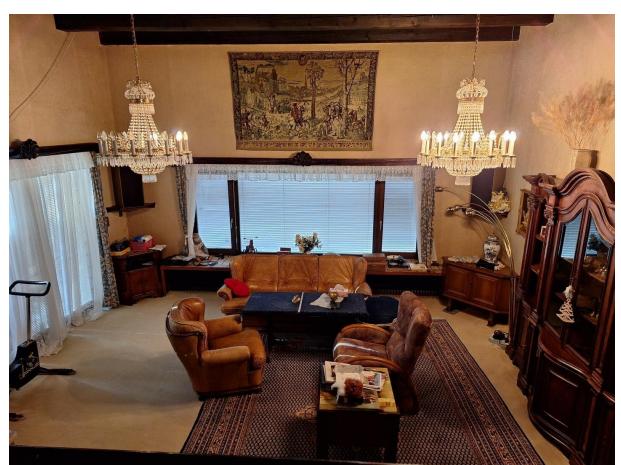
**Franz Michalek**

AK Sonnen Immobilien GmbH  
Ziegelhofstraße 221

1220 Wien

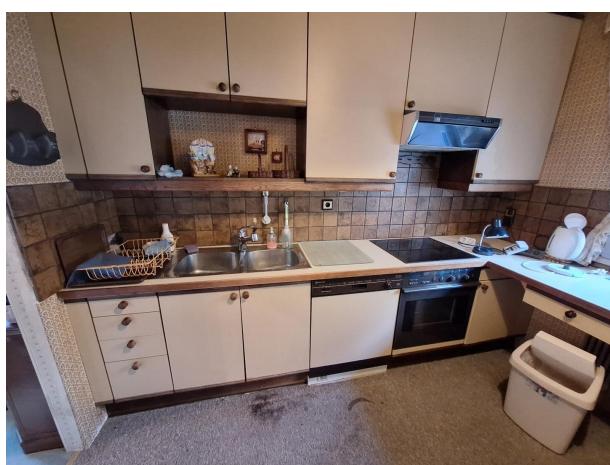
T +43 676 85 25 65 20  
H +43 676 85 25 65 20

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.





















# Objektbeschreibung

## Großzügliches Mehrfamilienhaus in Neubaukreuzstetten

Dieses wunderschöne, großräumige Haus befindet sich in einer absolut ruhigen Sackgasse im idyllischen Neubaukreuzstetten. Die Lage bietet nicht nur Ruhe und Erholung, sondern auch eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die nahegelegene Autobahn.

## Grundstück und Garten

Das Haus steht auf einem großzügigen, Grundstück von 2.000 m<sup>2</sup>. Der Garten ist gepflegt angelegt und mit einigen Bäumen bepflanzt, was für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Im Außenbereich befindet sich außerdem ein überdachter Pool, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

## Raumaufteilung und Ausstattung

Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über insgesamt acht Zimmer, die sich auf zwei Wohneinheiten verteilen. Im Erdgeschoss befinden sich vier Zimmer sowie ein Badezimmer und ein separates WC, im Obergeschoss stehen weitere vier Zimmer und ebenfalls ein Bad mit WC zur Verfügung. Für Fahrzeuge gibt es eine Garage, die Platz für einen PKW bietet.

Das Objekt ist sofort beziehbar und kann direkt nach Abschluss des Kaufvertrags übernommen werden.

## Verkehrsanbindung

Über die nur wenige Minuten entfernte A5 Autobahn erreicht man Wien Kagran in etwas mehr

als dreißig Minuten. Für Pendler besonders attraktiv ist zudem die Schnellbahnhalttestelle, die in nur fünf Gehminuten erreichbar ist und stündliche Verbindungen nach Wien bietet.

Habe ich ihr Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung vor Ort stehe ich, Ihnen gerne zur Verfügung.

Herr Franz Michalek

0676/85 25 65-200 oder unter [f.michalek@sonnenimmo.at](mailto:f.michalek@sonnenimmo.at)

Wenn auch Sie auch eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten haben, würde ich mich freuen, diese meinen vorgemerkt Suchkunden präsentieren zu dürfen. Für eine kostenlose Verkehrswertschätzung sowie eine umfassende Beratung rund um Ihre Immobilie kontaktieren Sie bitte Ihren Immobilienfachberater für die Bezirke Mistelbach, Korneuburg, Gänserndorf und Wien

Franz Michalek 0676/85 25 65-200 oder unter [f.michalek@sonnenimmo.at](mailto:f.michalek@sonnenimmo.at)

Ich freue ich mich von Ihnen zu hören!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <7.000m  
Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <6.000m

Post <2.500m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap