

4-Zimmer-Doppelhaus mit sehr guter Raumaufteilung



Objektnummer: 7939/2300162440

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2752 Wöllersdorf
Wohnfläche:	108,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	435.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Petra Stix

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410073

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









Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.








Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. **108 m²**, die durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung überzeugt. Die Immobilie bietet insgesamt **4 Zimmer** und eignet sich ideal für Paare oder Familien, die Wert auf Komfort und zeitgemäßes Wohnen legen.

Ausstattung

Der Zugang zum Haus erfolgt vom überdachten Bereich des Carports. Ein geräumiges Vorzimmer und der Technikraum bieten Abstellmöglichkeiten, sowie der Abstellraum unter dem Stiegenaufgang. Ein Gäste-WC mit Handwaschbecken gibt es im EG. Der ca. 38m² große Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist hell und freundlich und bietet einen Ausgang auf die ca. 19m² große Terrasse. Die **moderne DAN-Einbauküche** lässt keine Wünsche offen: Sie ist mit einem **Induktionsherd** und einem **integrierten Dunstabzug** ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Die Doppelhaushälfte verfügt weiters über 3 Zimmer im OG und einen Schrankraum und auch noch über ein **großzügiges Badezimmer** mit **Dusche und Badewanne**. Hochwertige **Parkettböden** in den Wohnräumen sowie **Fliesen** in den Nassbereichen sorgen für ein modernes Wohnambiente. Ein komfortabler Balkon kann von 2 Zimmern im OG betreten werden.

Die **Holz-Alu-Fenster** sind mit **elektrischen Raffstores** ausgestattet und bieten optimalen Sonnen- und Sichtschutz. Staumöglichkeiten bietet der vorhandene Dachboden.

Für angenehmes Raumklima sorgt eine **Fußbodenheizung**, betrieben mittels **Luftwärmepumpe**, die energieeffizientes Heizen ermöglicht.

Außenbereich

Zum Haus gehören ein **Doppel-Carport** für zwei Fahrzeuge sowie ein **Gartenhaus mit Stromanschluss**, das vielseitig nutzbar ist. Der Gartenbereich ist gepflegt und der Außenbereich wird durch einen **neuen Aluminiumzaun**, der im Jahr **2025 errichtet wurde**, eingefasst.

Lage

Die Immobilie punktet durch ihre **sehr gute Infrastruktur**. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind **fußläufig erreichbar**, darunter **Penny, Billa, Trafik sowie ein Bankomat**. Die

Lage verbindet ruhiges Wohnen mit praktischer Nähe zu wichtigen Einrichtungen. Der Autobahn-Anschluss an die A2 Südautobahn ist in unmittelbarer Umgebung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <4.500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <6.000m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap