

**NEUBAU NAHE WIEN | HAUS MIT EIGENGARTEN |  
RUHELAGE | FAMILIENHIT | 2 STELLPLÄTZE**



**Objektnummer: 7939/2300162754**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3385 Prinzersdorf
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	97,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	56,81 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,02 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 24,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Trapitsyna**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44



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.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## **Objektbeschreibung**

**Dieses attraktive Neubauhaus vereint modernes Wohnen, durchdachte Architektur und hohen Wohnkomfort. Die helle und funktionale Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für individuelles Wohnen.**

**Der private Eigengarten erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein ein. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen die freundliche, moderne Atmosphäre des Hauses.**

**Zwei PKW-Stellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten direkt beim Haus.**

**Die ruhige Wohnlage kombiniert Lebensqualität mit guter Erreichbarkeit und macht diese Immobilie ideal für Familien, Paare und alle, die ein modernes Zuhause im Grünen suchen. Eine wertstabile Immobilie mit hoher Wohnqualität und langfristigem Potenzial.**

**Haus 8 ist Teil einer modernen Doppelhausanlage und bietet eine funktionale, familienfreundliche Grundrisslösung.**

**Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates WC, einen Abstellraum sowie einen Vorraum.**

**Das Obergeschoss verfügt über drei Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können, ein Badezimmer sowie einen zentralen Flur.**

**Raumaufteilung**

## **Erdgeschoss**

- **Wohnküche: 38,44 m<sup>2</sup>**
- **Vorraum / Gang**
- **WC**
- **Abstellraum / Technikraum**

## **Obergeschoss**

- **Zimmer 1: 13,64 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer 2: 10,02 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer 3: 10,16 m<sup>2</sup>**
- **Badezimmer: 8,55 m<sup>2</sup>**
- **Flur**

## **Flächen**

- **Wohnnutzfläche: 97,84 m<sup>2</sup>**
- **Terrasse: 15,74 m<sup>2</sup>**
- **Garten: 56,81 m<sup>2</sup>**
- **Nebengebäude / Schuppen: 5,02 m<sup>2</sup>**

**Der Einheit sind zwei PKW-Stellplätze zugeordnet.**

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <6.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap