

## **Moderne Doppelhaushälfte im Grünen – Neubau in idyllischer Gasse in Wörnitz | Weinviertel**



**Objektnummer: 5240**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2112 Würnitz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sharleena Hummel**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**SHARLEENA HUMMEL**  
📞 +43 699 176 555 77  
✉ s.hummel@w7.immo

**WOLKE 7  
IMMOBILIEN**



## Objektbeschreibung

Inmitten der malerischen Kellergasse im Ortskern von Würnitz gelangen diese zwei hochwertigen Doppelhaushälften zum Verkauf. Die Immobilie vereint modernes Wohnen mit naturnaher Ruhe und bietet gleichzeitig maximale Gestaltungsfreiheit für Ihr zukünftiges Zuhause.

Auf der optimal verteilten Wohnnutzfläche überzeugt das Haus mit einem durchdachten Raumkonzept über zwei Ebenen – ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

### Raum & Wohnkonzept:

Herzstück des Hauses ist die großzügige, offen gestaltete Wohnküche, die durch ihre Helligkeit und Offenheit ein besonders angenehmes Wohngefühl schafft. Hier entsteht ein zentraler Treffpunkt für Familie und Freunde. Ein vorhandener Rauchfang ermöglicht zusätzlich die Realisierung eines Kamin- oder Ofenbereichs für extra Wohnkomfort.

Die Übergabe erfolgt **belagsfertig**, wodurch Sie die Innenausstattung ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten können. Auf Wunsch ist auch eine schlüsselfertige Ausführung in Abstimmung mit dem Baumeister möglich.

### Highlights auf einen Blick:

- Neubau in moderner, hochwertiger Bauweise
- Wohnen auf zwei Etagen
- Ca. 150 m<sup>2</sup> Eigengarten
- Effiziente, familienfreundliche Raumaufteilung
- Offene, lichtdurchflutete Wohnküche
- Belagsfertige Ausführung – individuelle Gestaltungsmöglichkeiten nach Absprache
- Schlüsselfertigpaket inklusive PV-Anlage auf Wunsch möglich

- Elektrische Rollläden bei allen Fenstern
- Hochwertige offene Innenstiege aus lackierter Eiche
- Rauchfang für Kamin oder Ofen vorhanden
- Grundstück bereits aufgeschüttet und planiert
- Ideale Voraussetzungen für Garten, Terrasse oder Pool
- Zwei PKW-Stellplätze pro Einheit (optional überdachbar)

### **Außenbereich:**

Die Außenanlagen wurden bereits vorbereitet, sodass Sie sofort mit der Gestaltung Ihres persönlichen Gartenparadieses starten können. Ob großzügige Grünfläche, gemütliche Terrasse oder Pool – hier verwirklichen Sie Ihre individuellen Wohnträume im Freien.

### **Lage:**

Ruhig und naturnah gelegen in der idyllischen Gasse von Würnitz (2112), genießen Sie hier höchste Lebensqualität inmitten einer grünen Umgebung. Umgeben von weitläufigen Grünflächen, Ruhe und Natur bietet diese Lage den idealen Rückzugsort vom hektischen Alltag.

Trotz der entspannten Ruhelage profitieren Sie von einer sehr guten Erreichbarkeit: Die Großgemeinde Harmannsdorf erreichen Sie in nur ca. 10 Autominuten, der Hauptplatz von Korneuburg ist rund 20 Minuten entfernt. Die Wiener Innenstadt ist in etwa 35 Autominuten bequem erreichbar.

Diese Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe macht die Lage besonders attraktiv – ein echtes Highlight im begehrten Wiener Speckgürtel.

## **Besonderes Extra:**

Optional steht auch die zweite Doppelhaushälfte mit ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Verkauf – ideal für Familien, Freunde oder mehrere Generationen, die in unmittelbarer Nähe zueinander wohnen möchten.

**Kaufpreis belagsfertig: 439.000 + Schlüsselfertigpaket inklusive PV-Anlage auf Wunsch möglich**

**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

**Individuelle Finanzierungsberatung:** Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

## **Besichtigung und weitere Informationen:**

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten**.

## **Ihre Ansprechpartnerin:**

**SHARLEENA HUMMEL**

Mobil: [+43 699 176 555 77](tel:+4369917655577)

E-Mail: [s.hummel@w7.immo](mailto:s.hummel@w7.immo)

**\*\*Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <8.500m

Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <4.000m

Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <500m

Polizei <8.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap