

## Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein. Moderne Doppelhaushälfte mit Garten und 2 Terrassen in Absdorf



Einrichtungsbeispiel Wohnzimmer (KI\_generiert)

**Objektnummer: 5037**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3462 Absdorf
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	127,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	575.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

20.700,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln



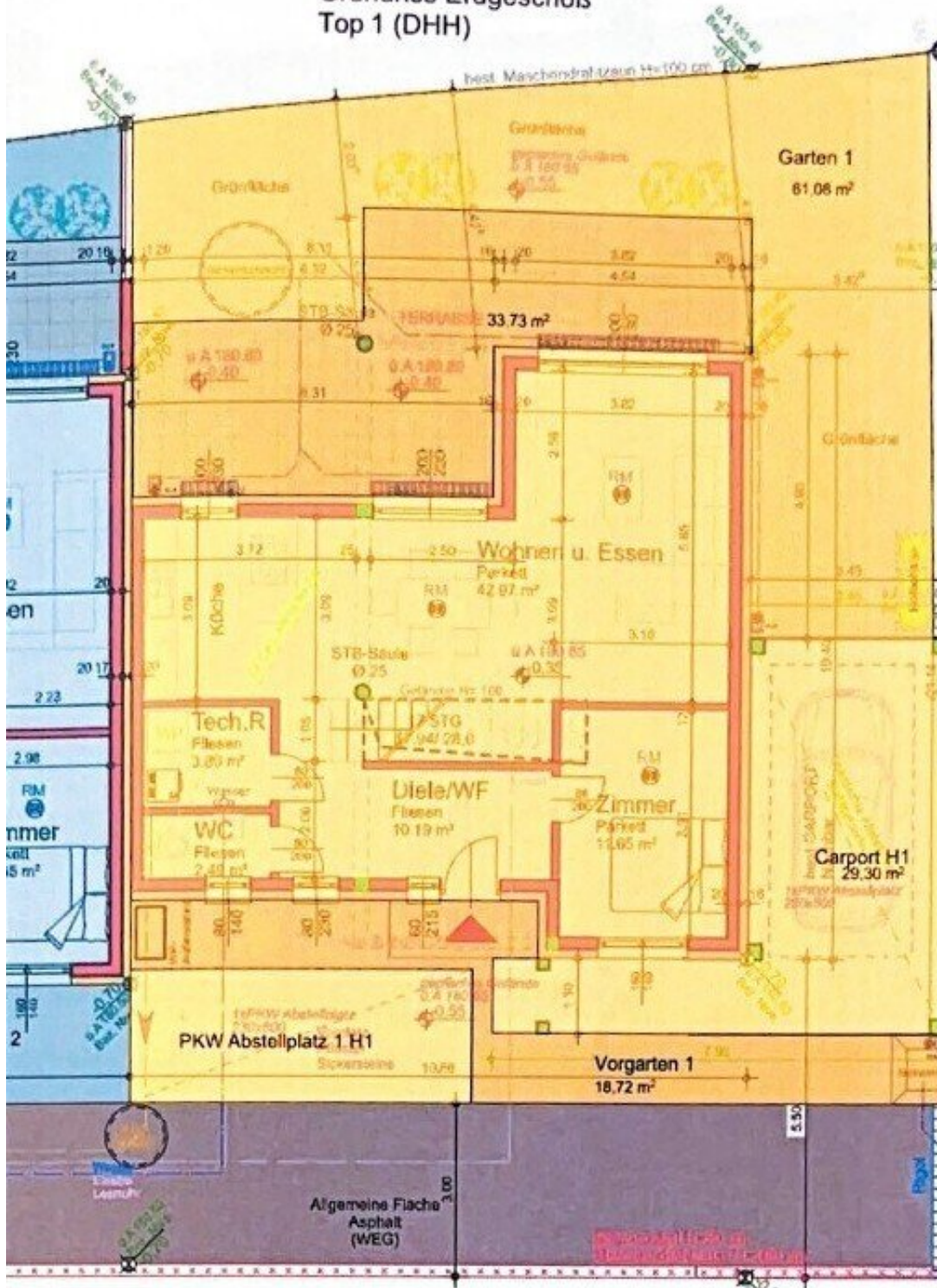






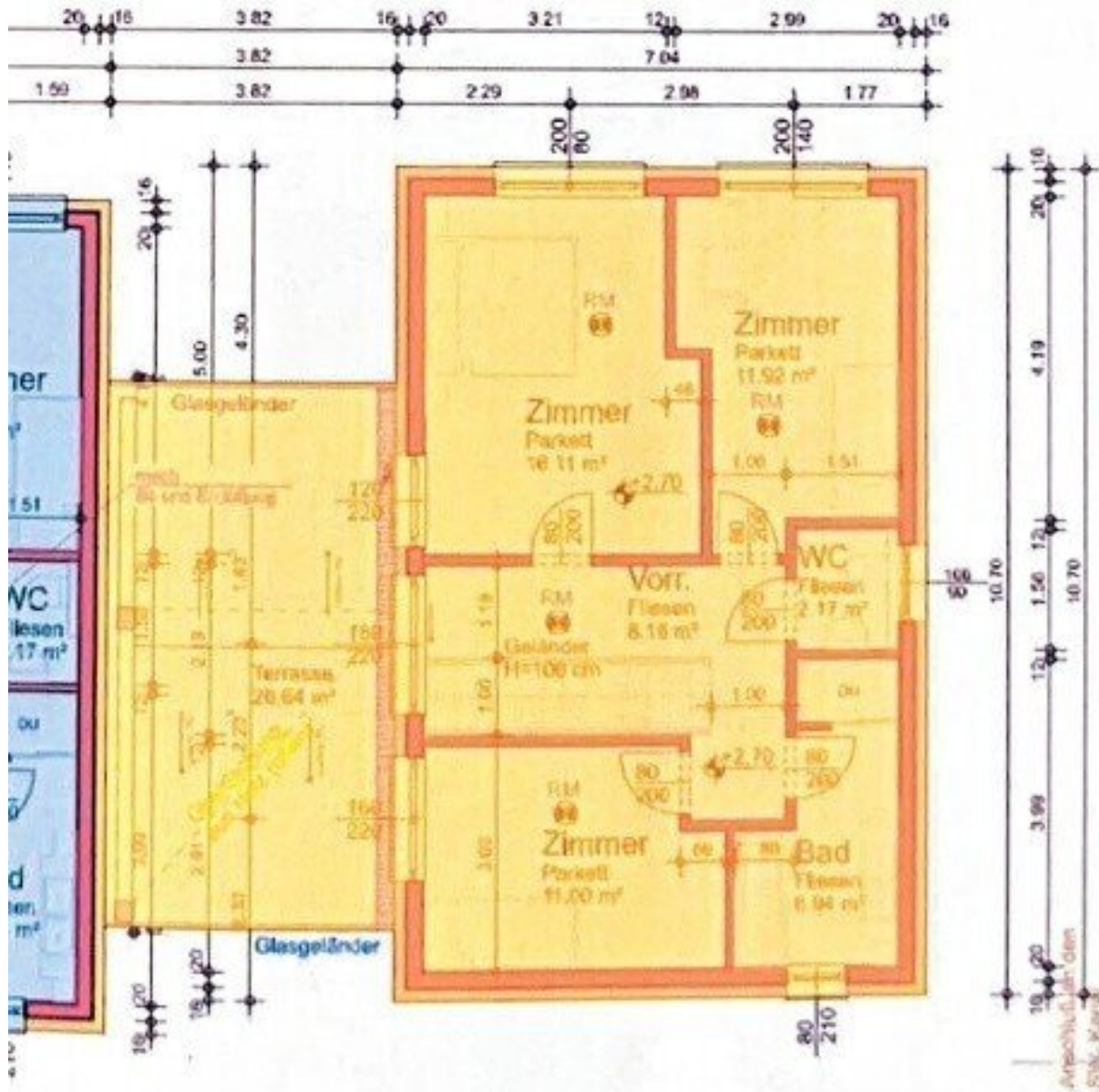


# Grundriss Erdgeschoß Top 1 (DHH)



eschoß

# Grundriss Obergeschoß Top 1 (DHH)



## Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das sofort überzeugt: Diese 2023 errichtete Doppelhaushälfte vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und ein seltenes Maß an Privatsphäre.

Auf ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Licht, Offenheit und Wohnqualität. Herzstück ist die stilvolle Wohnküche mit hochwertiger Ausstattung von Novel, Kochinsel und edler Stein-Arbeitsplatte – ein Ort zum Kochen, Leben und Zusammensein.

Große Fensterfronten holen die Sonne ins Haus und öffnen den Wohnbereich direkt in den Garten. Zwei Terrassen – im Erdgeschoss und im Obergeschoss – schaffen zusätzliche Rückzugsorte im Freien.

Im Obergeschoss wartet ein echtes Highlight: die ca. 27 m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse – perfekt für entspannte Abende, Frühstück in der Sonne oder einfach zum Abschalten nach einem langen Tag.

### Ausstattung, die überzeugt

- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung & Kühlfunktion
- Kamin für gemütliche Stunden
- hochwertige Böden & 3-fach-Verglasung
- elektrische Beschattung
- Alarmanlage
- modernes Flachdach

Der liebevoll gestaltete Garten, ein praktischer Abstellraum sowie **2 Stellplätze direkt vor dem Haus** runden dieses attraktive Gesamtpaket ab.

## **Lage – ruhig, grün & perfekt angebunden**

Ruhig gelegen und dennoch hervorragend erreichbar: In ca. 15 Minuten erreichen Sie Tulln an der Donau, in ca. 20 Minuten Krems an der Donau und in rund 30–40 Minuten Wien.

Auch der Bahnhof Absdorf-Hippersdorf bietet eine schnelle und direkte Verbindung nach Wien – ideal für Pendler.

? **Ein Zuhause für alle, die modernes Wohnen mit Lebensqualität verbinden möchten.**

? **Jetzt anfragen und mehr erfahren – dieses Haus muss man gesehen haben.**

## **Hinweis**

Die Angaben zu dieser Immobilie erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den Informationen des Eigentümers. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Ebenso können keine Auskünfte zu Objektunterlagen sowie zur genauen Liegenschaftsadresse erteilt werden.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <8.000m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <8.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap