

**TOP ANGEBOT! Neuwertiges Einfamilienhaus in
Niedersulz, 170m², 4 Zimmer, Garten, Terrasse, Garage!**



Aussenansicht

Objektnummer: 7939/2300162819

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2224 Niedersulz
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	170,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	659,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	427.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Berkant Aksoy

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH











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.

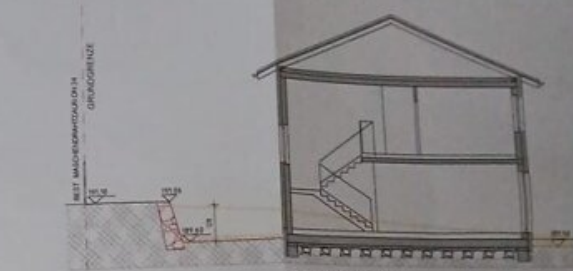
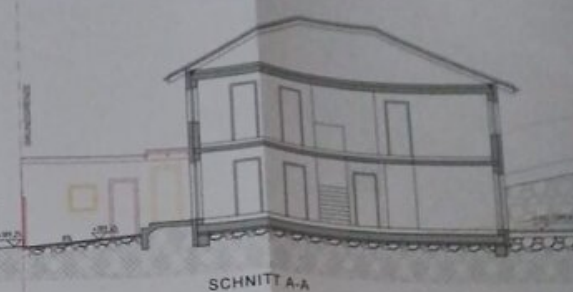
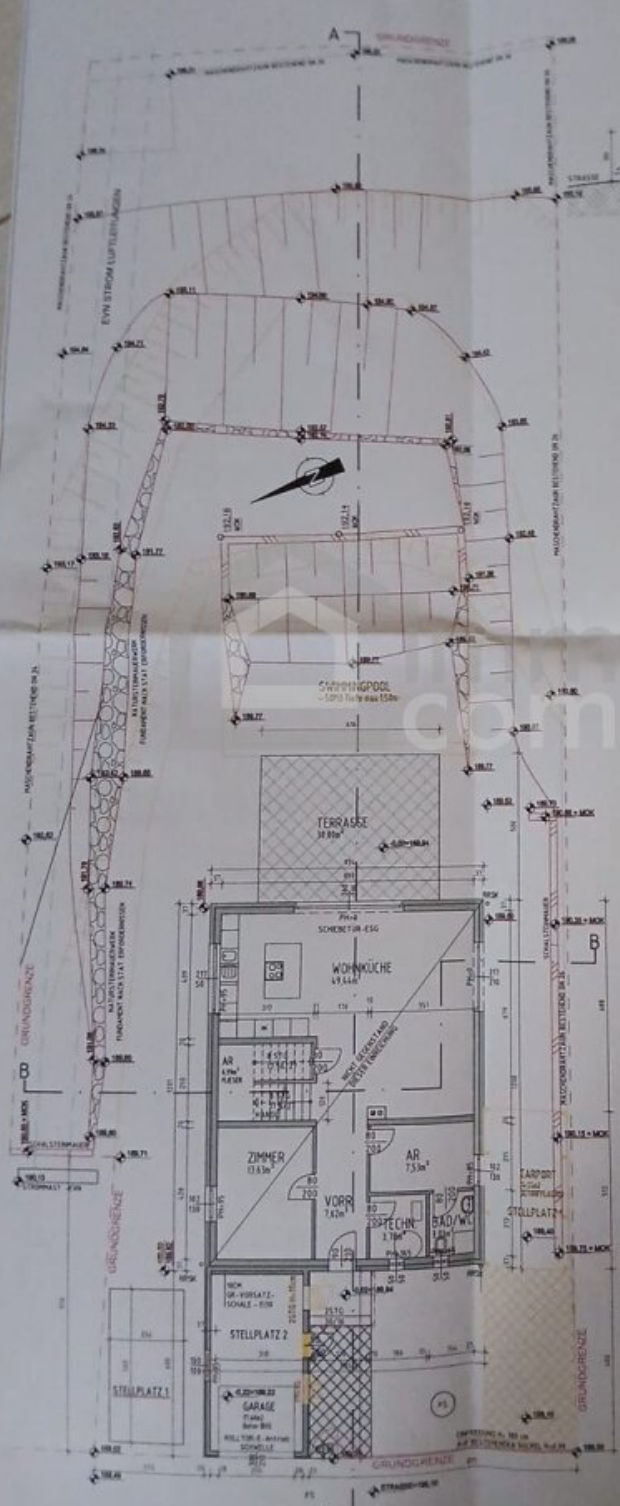


Website





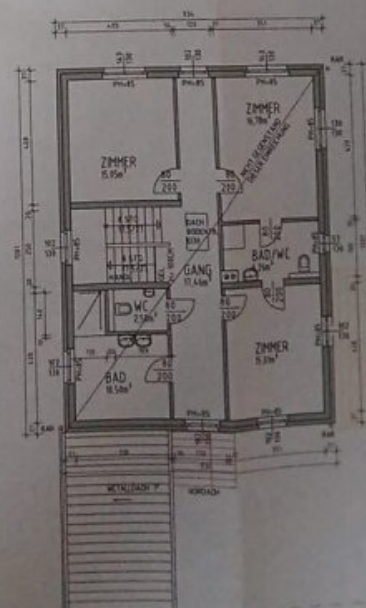

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at



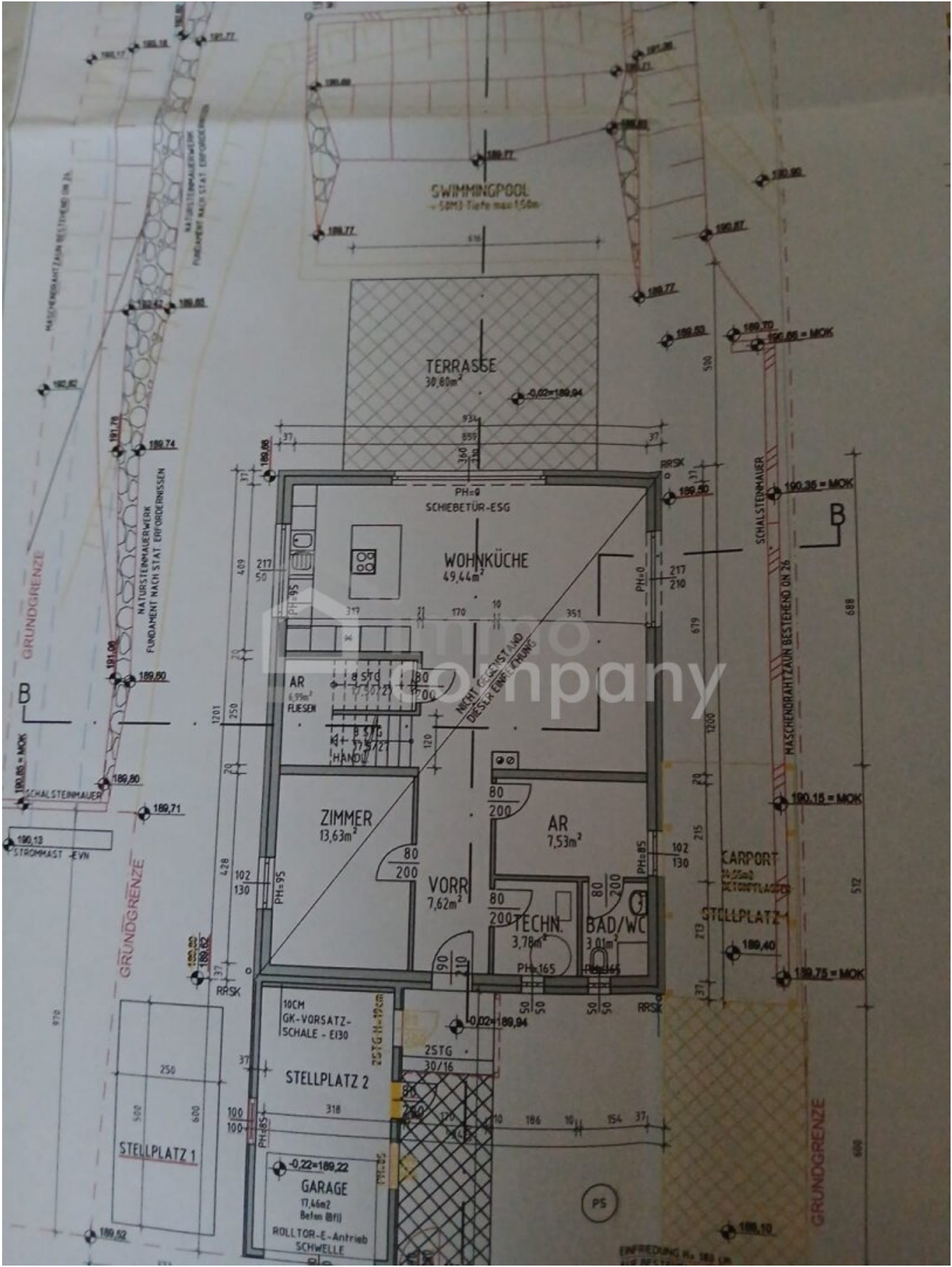
- ABRUCH
- NEUBAU
- BESTAND
- BETON/STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- HOLZ
- GIPSKARTON
- RW-KANAL
- SW-KANAL
- GRUNDGRENZE

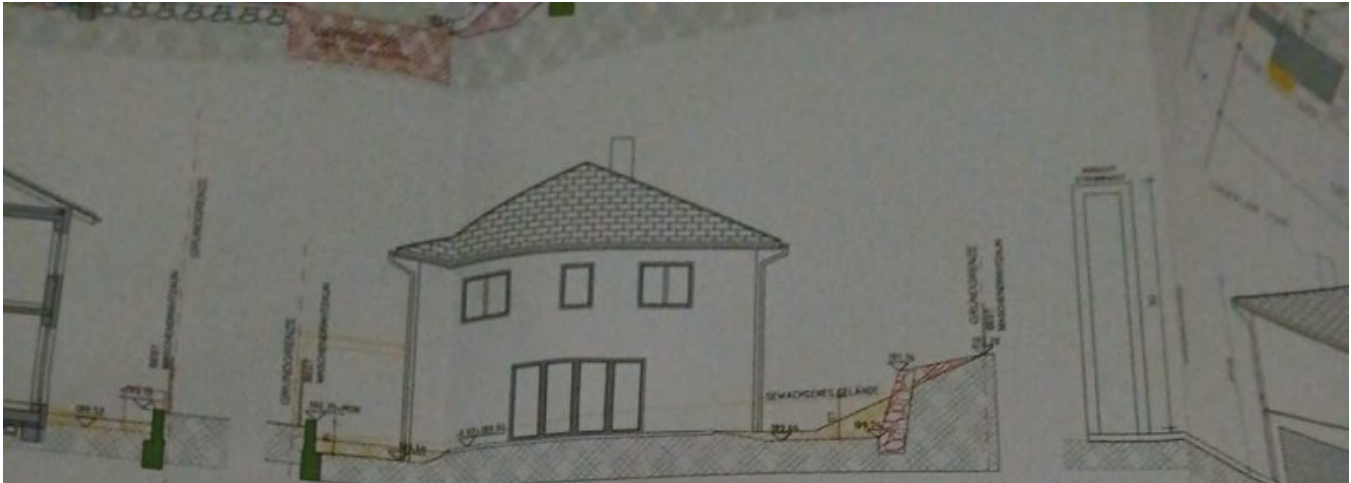
Beauftragter und U-Werte mit Energieausweis
 Vergleichen in Türen und Fensterrahmen unter
 1,5m, sonstige Vergleichen bei Baumasse und
 Parapet nicht über Kopf werden aus
 Sichtverhältnis ausgeführt, Innengänge Räume
 werden mechanisch über Saugventilator beidseitig
 Brandminderer werden gemäß ÖIB 91, abgem.
 Die Belüftung und Wärmehaushaltung erfolgt mit
 einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, Schmutz- und
 Regenwasser wird an den bestehenden Kanal
 angeschlossen
 Deckenklasse 1

LEGENDE:
 RW = Regenwasser
 SW = Regenwasser
 RW = Regenwasser
 RW = Regenwasser
 RW = Regenwasser
 RW = Regenwasser
 RW = Regenwasser



- ANDRÄNERVE
- Grst.Nr. 181
E2 1907
Beyhulan E
Fatma Ersoy
Frauental 3
2224 Nieder
 - Grst.Nr. 181
E2 2052
Österreich
Österreich
Frauental
2224 Nieder
 - Grst.Nr. 18
E2 2001
Fichtinger
Frauental
2224 Nieder
 - Grst.Nr. 1
E2 1870
Rötter G
Rötter M
Frauental
2224 Nieder
 - Grst.Nr.
E2 250
Zellmer
Zellmer
2224 Nieder
 - Grst.Nr.
E2 1884
Zellmer
2224 Nieder
 - Grst.Nr.
E2 2030
Grst.Nr.
E2 1779
Wagner
2224 Nieder





SÜDOSTANSICHT

LEGENDE:
 = PARAPETHÖHE
 = REGENABFALLROHR
 BK = REGENABFALLKASTEN
 = PUTZSCHACHT
 T = PUTZSTÜCK
 = SCHMUTZWASSER
 = REGENWASSER

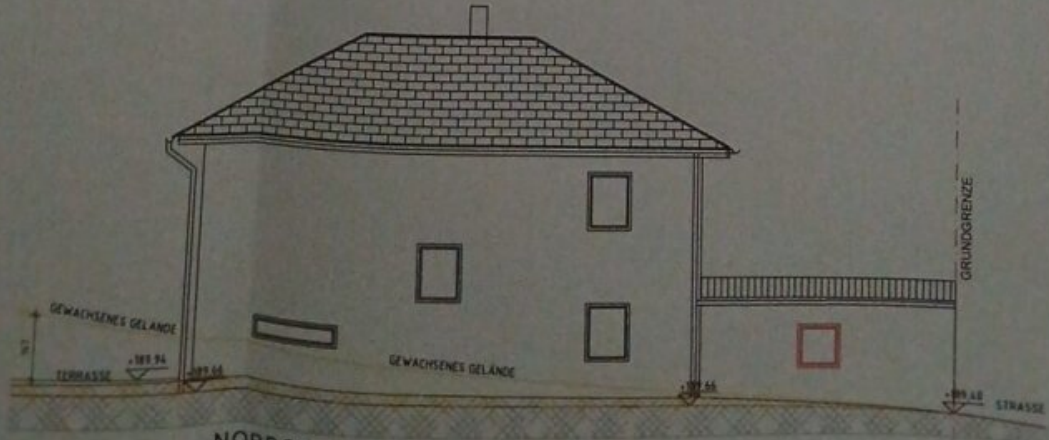
ANWISERVERZEICHNIS

- Nr. 181 / 16
- 07
- Ullah Erciyas 1/2
- Erciyas 1/2
- ntal 24
- Niedersulz
- 181 / 33
- icher Bernd 1 / 3
- icher Kerstin 1 / 3
- icher Lisa 1 / 3
- al 28
- dersulz
- 181 / 36
- Andreas 1 / 2
- Kerstin 1 / 2
- 19
- ersulz
- 1 / 37
- 1 / 2
- 1 / 2
- ulz
- 1
- id 1 / 2
- eth 1 / 2
- ulz 98
- 2
- z 98
- ulz i Wein



SÜDWESTANSICHT

MASCHENDRAHTZAUN ON 24
 GELÄNDE GRUNDGRENZE +192.62
 NEUES GELÄNDE ANSICHT
 +189.91 TERRASSE



NORDOSTANSICHT

STRASSENANSICHT

EINR

FÜR GELÄND
UND GERÄT

GRUNDEIGENTÜMER
Lara Litter
Frauental 26
2224 Niedersulz

PLANVERFASSER
Architekt Dipl.-Ing. A
Stefan Huber
Mozartgasse 11b
2130 Mistbach

BEHÖRDE

BEZUGSRAUM: BEI TRÜBEM STAND
DES Himmels ist die Höhe nicht zu
den Höhenlinien des Geländes
entlang der Grenze zu beachten

PLANMÄSSIG: LAGEPLAN

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **2224 Niedersulz, Niederösterreich** – ein neuwertiges Einfamilienhaus, das mit 170 m² Wohnfläche großzügigen Komfort für die ganze Familie bietet. Dieses exklusive Angebot vereint modernes Wohnen mit naturnahem Flair und einer durchdachten Raumaufteilung.

Das Haus verfügt über 4 helle und freundliche Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen lassen. Besonders hervorzuheben ist die **großzügige Wohnküche** mit offener Gestaltung. Die hochwertigen Parkettböden schaffen eine warme und einladende Atmosphäre. Dank der Fernwärme- und Fußbodenheizung genießen Sie eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung.

Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

2. EG

- Vorraum
- Kinderzimmer
- Wohnküche 50m²
- 2 Abstellräume
- Bad mit WC
- Terrasse 31m²

2. OG

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer mit eigenem Badezimmer + WC
- Arbeitszimmer
- Badezimmer
- separates WC

Drei moderne Bäder mit separatem WC, mit Fenster, **Badewanne** und **Dusche** ausgestattet, bieten maximalen Komfort und Flexibilität für Ihre Familie und Gäste.

Der liebevoll angelegte Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen des herrlichen Grünblicks ein – hier finden Sie Ihre persönliche Oase der Ruhe und Erholung. Zusätzlich stehen **drei Stellplätze** und eine **Garage** zur Verfügung, die Ihren Fahrzeugen bequemes Parken garantieren.

Die Lage überzeugt nicht nur durch die ruhige, grüne Umgebung, sondern auch durch eine gute Verkehrsanbindung mit Busverbindungen. Familien profitieren besonders von der Nähe zum Kindergarten, der schnelle und unkomplizierte Wege für die Kleinsten sicherstellt. Die Wiener Stadtgrenze ist nur rund **25-30 Fahrminuten** entfernt.

Dieses Einfamilienhaus in Niedersulz verbindet neuwertigen Wohnkomfort, durchdachte Ausstattung und eine attraktive Lage – ein perfektes Zuhause für anspruchsvolle Familien, die **Lebensqualität** und Natur schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Traumhaus!

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 <1.500m

Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <5.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <3.500m

Polizei <7.000m

Post <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <7.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap