

**IHR BELAGSFERTIGES TRAUMHAUS IN IDYLLISCHER
LAGE! Modern, komfortabel und naturnah!**



Objektnummer: 1757/535

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2732 Willendorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 31,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,49
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

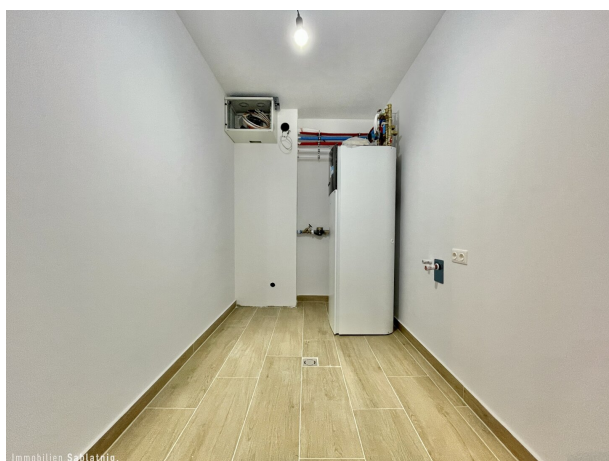


Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig



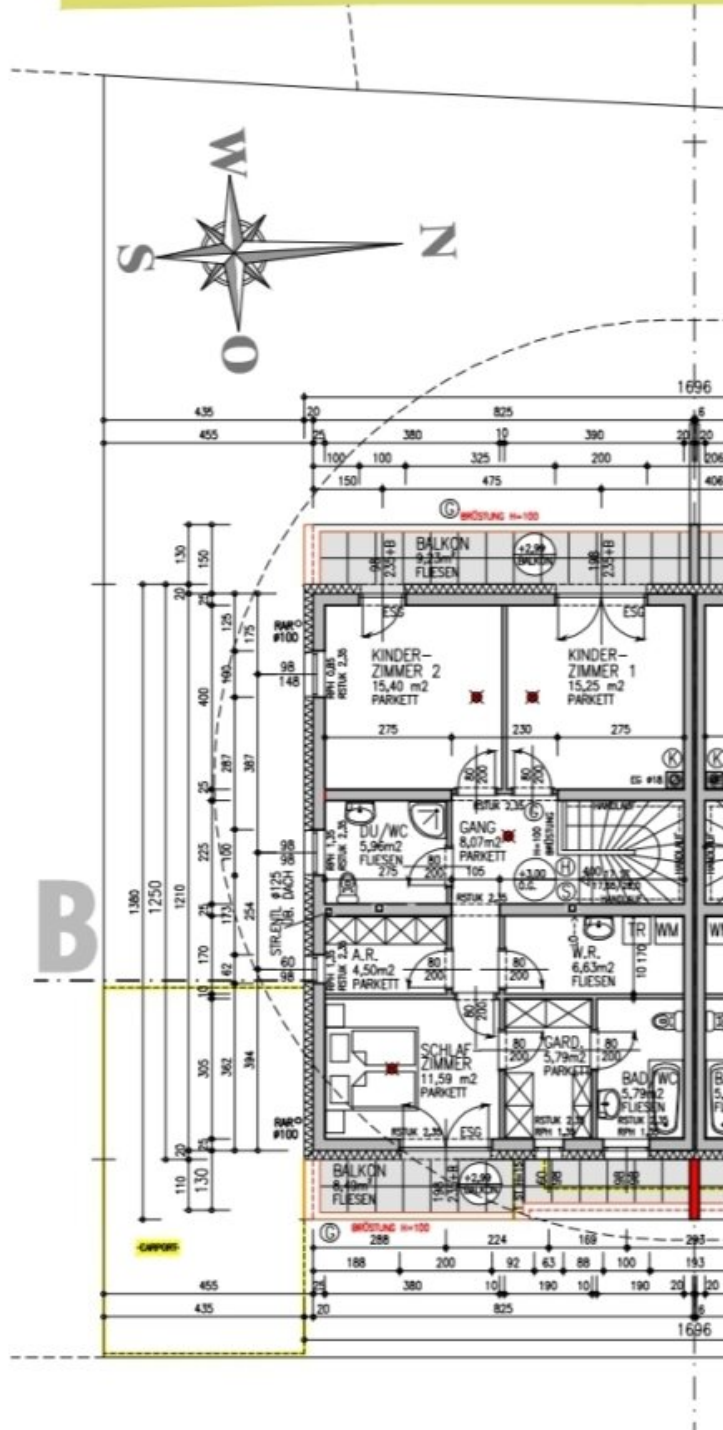








STRASSESEITIGE EINFRIEDUNG



OBERGESCHOSS WOHNNUTZFLÄCHE TOP 2: 78,98 m²



GIPSKARTONWÄNDE
ZEMENTBORDWÄNDE IN NASSRÄUMEN



THERMOFUSS MIT PERLITEFÜLLUNG



- ⑤ FUSSBODEN
 U=0,131 W/m²K
 BEHEIZUNGSLEGE 1 CM
 ZEMENTSTREICH 7 CM AUF FOLIE
 MITTSCHALLDÄMMUNG TOP 25/25 2 CM
 EPS-BEICH WÄRMEDÄMMUNG 8 CM
 SPEZIELLE FUGENFÜLLUNG 10 CM
 UNTERLAGENPLATTE 8 ST/20 25 CM AUF PE-FOLIE
 EPS-BEICH-DAMPFSPERRE 10 CM
 DÄMMSCHICHT 8 CM AUF PE-FOLIE
 KELLERMAUE 15 CM
- ⑥ BALKON
 KUNSTSTEINPLATZEN 2 CM
 DRAINAGESTREICH 2 CM
 DRAINAGESTREICH 15 CM
 KUNSTSTOFFDAMPFSPERRE 1 CM
 STÄHLPLATTE 20 CM
 KUNSTSTOFFDAMPFSPERRE 1 CM
 DRAINAGESTREICH 15 CM
 DRAINAGESTREICH 15 CM
 DRAINAGESTREICH 15 CM
- ⑦ PODEST/TERRASSE
 KUNSTSTEINPLATZEN 4 CM
 100% KUNSTSTOFF
 UNTERLAGENSTREICH 20 CM
 AUF FOLIE
 KELLERMAUE 25 CM
 SCHWELLENKANTE 25/25 CM
 STREIFENFUNDAMENT 50/50
- ⑧ PARKPLATZ/WEGE
 KUNSTSTOFFDAMPFSPERRE 1 CM
 PE-PLATTE 8 CM AUS
 FUGENMASS 10 CM
 UNTERBAU 25 CM SCHOTTER

SSS OB: ☐ AUF GRUND DER BESTIMMUNGEN DES § 5 DER NÖ BTU 2014 FINDEN ÜBER
 AUSDRÜCKLICHES VERLANGEN DER BAUMERBER DIE ANFORDERUNGEN AN DEN
 SCHALLSCHUTZ GEM. ÖB RL 5 KEINE ANWENDUNG

KUND
 I. PROJEKTIEREN
 DEN SRO



Objektbeschreibung

In der idyllischen Gemeinde Willendorf erwartet Sie eine besondere Gelegenheit: Eine neu errichtete, **belagsfertige Doppelhaushälfte** mit durchdachter Raumaufteilung – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die Ruhe und Lebensqualität schätzen und ihr neues Zuhause individuell gestalten möchten.

Eckdaten im Überblick

- Erstbezug – **belagsfertig**
- Ca. 165 m² Nutzfläche
- 5 Zimmer – zentral begehbar
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Balkon & Terrasse
- Eigener Garten
- Moderne Bäder mit Duschen (Grundausstattung)
- Innovative Luftwärmepumpe – energieeffizient & kostensparend
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Parkplatz direkt vor dem Haus
- Absolute Ruhelage

Kaufpreis (belagsfertig): EUR 399.000,-

Wohnen mit Freiraum für individuelle Gestaltung

Der helle und einladende Eingangsbereich führt Sie direkt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und eröffnen einen schönen Blick ins Grüne. Die im gesamten Haus verlegte Fußbodenheizung schafft beste Voraussetzungen für ein behagliches Wohnklima.

Balkon, Terrasse und Eigengarten bieten viel Platz für Erholung im Freien und lassen sich

ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten. Die Badezimmer sind funktional vorbereitet und ermöglichen Ihnen eine individuelle Auswahl von Oberflächen und Ausstattungselementen nach Ihrem persönlichen Geschmack.

Die verbaute **Luftwärmepumpe** sorgt für effizientes, umweltfreundliches Heizen und unterstützt Sie langfristig bei der Reduktion Ihrer Energiekosten.

Top-Lage mit hervorragender Infrastruktur

Trotz der absoluten Ruhelage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs rasch erreichbar:

- Bushaltestelle & Bahnhof in der Nähe
- Supermärkte, Bäckerei und Arztpraxen bequem zu Fuß erreichbar
- Direkter Zugang zur Natur mit Spazier- und Radwegen direkt vor der Haustür

Willendorf vereint naturnahes Wohnen mit guter Verkehrsanbindung und bietet ideale Voraussetzungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** gerne telefonisch unter **+43 (0)678 129 30 10** zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <7.000m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap