

## **Modernes Wohnen im Grünen: große Villa mit Terrassen, Garten und Garage**



**Objektnummer: 7512/201**

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und  
Vermittlung Premium Properties & Development**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2604 Theresienfeld     |
| <b>Baujahr:</b>          | 2020                   |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig              |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 179,87 m²              |
| <b>Lagerfläche:</b>      | 8,46 m²                |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                      |
| <b>Bäder:</b>            | 2                      |
| <b>WC:</b>               | 2                      |
| <b>Terrassen:</b>        | 3                      |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                      |
| <b>Garten:</b>           | 482,32 m²              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | B 33,64 kWh / m² * a   |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.310,00 €             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.100,00 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.100,00 €             |
| <b>USt.:</b>             | 210,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

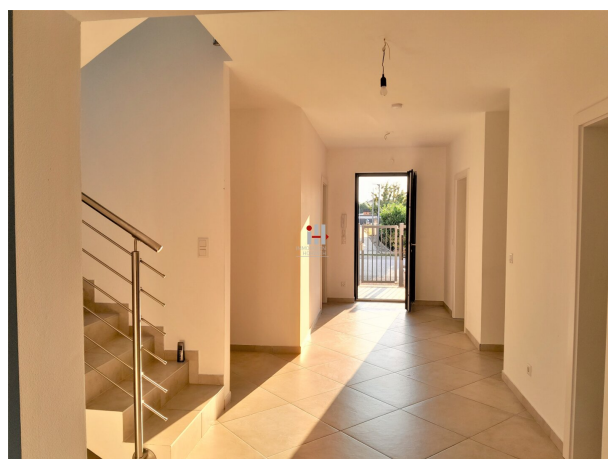
## Ihr Ansprechpartner



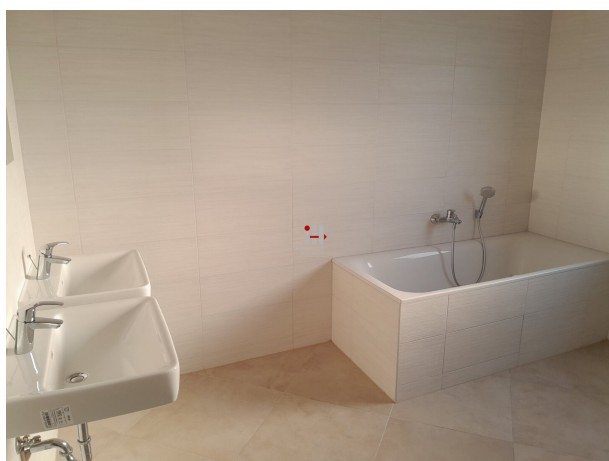
**Ildiko E Horvath BA**











## Objektbeschreibung

### **Willkommen in Ihrem Traumhaus in der idyllischen Gemeinde Theresienfeld in Niederösterreich!**

Dieses neuwertige Einfamilienhaus ist die perfekte Wahl für alle, die auf der Suche nach einem modernen und gemütlichen Zuhause sind.

***Mit einer Fläche von 179.87m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für eine Familie mit Kindern oder auch für Paare, die großzügig wohnen möchten.***

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einer einladenden Atmosphäre empfangen. Der helle und offene Eingangsbereich führt Sie direkt in das großzügige Wohnzimmer, wo Sie sich entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen können. Die hochwertigen Fliesen und die Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl, besonders in den kalten Wintermonaten.

Insgesamt verfügt das Haus über fünf geräumige Zimmer, die individuell genutzt werden können.

Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Spielzimmer für die Kinder - hier ist für jeden etwas dabei.

Das Badezimmer im Obergeschoss verfügt über eine Badewanne sowie Dusche, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der atemberaubende Ausblick auf die umliegende Landschaft.

Ob vom Balkon oder einer der Terrassen aus, hier können Sie den Blick auf die Berge, den Fernblick und den Grünblick genießen und die Seele baumeln lassen.

**Für Ihr Auto steht eine Garage** zur Verfügung, damit Sie auch bei schlechtem Wetter immer trockenen Fußes ins Haus gelangen. Zusätzlich gibt es einen Stellplatz, sodass auch Besucher bequem parken können.

Auch an praktische Details wurde gedacht, wie zum Beispiel die DV-/EDV-Verkabelung, die Ihnen schnelles und zuverlässiges Internet ermöglicht.

### **EXTRAS:**

- **Erdgeschoss-** Gesamtfläche 107,80m<sup>2</sup> Terrasse 26,16m<sup>2</sup>

- Garderobe / Technikraum / Abstellraum / Wohnzimmer / Zimmer / Koch- Essbereich / WC
- **Obergeschoss-** Gesamtfläche 72,07m<sup>2</sup> Terrasse 1 21,96m<sup>2</sup> Terrasse 2 15,12m<sup>2</sup>
- Vorraum / Badezimmer mit DU+Wanne/ WC separat / Zimmer 1+2+3 /
- **Garage** / PKW Abstellplatz / Lager
- Vollwärmeschutzfassade / Fußbodenheizung mit Luft/ Wasser Wärmepumpe / Edelstahlgelände
- MultimediamiVerkabelung / Sicherheitstüre
- Fenster 3x Isolierverglasung / Schall und Wärmeschutz / Außenliegende Fensterrollläden elektrisch bedienbar / Fliegengitter

**Die Lage des Hauses** ist ideal für Familien. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Schule und ein Kindergarten, sodass Sie Ihre Kinder bequem zu Fuß dorthin bringen können. Auch eine Bäckerei ist in der Nähe, wo Sie täglich frische Brötchen und Gebäck kaufen können.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Mit dem Bus oder dem nahegelegenen Bahnhof können Sie bequem in die umliegenden Städte gelangen.

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Erleben Sie selbst, wie es ist, in diesem wunderschönen Haus in Theresienfeld zu leben und verwirklichen Sie Ihren Traum vom perfekten Zuhause!

**Für Rückfragen oder Besichtigungen steht Ihnen unsere Frau Horvath BA gerne zur Verfügung.**

Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung

Premium Properties & Development

1010 Wien-A

Tuchlauben 7a

[www.immobilienhovath.at](http://www.immobilienhovath.at)

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <5.500m

Klinik <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <6.000m

Universität <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <3.500m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap