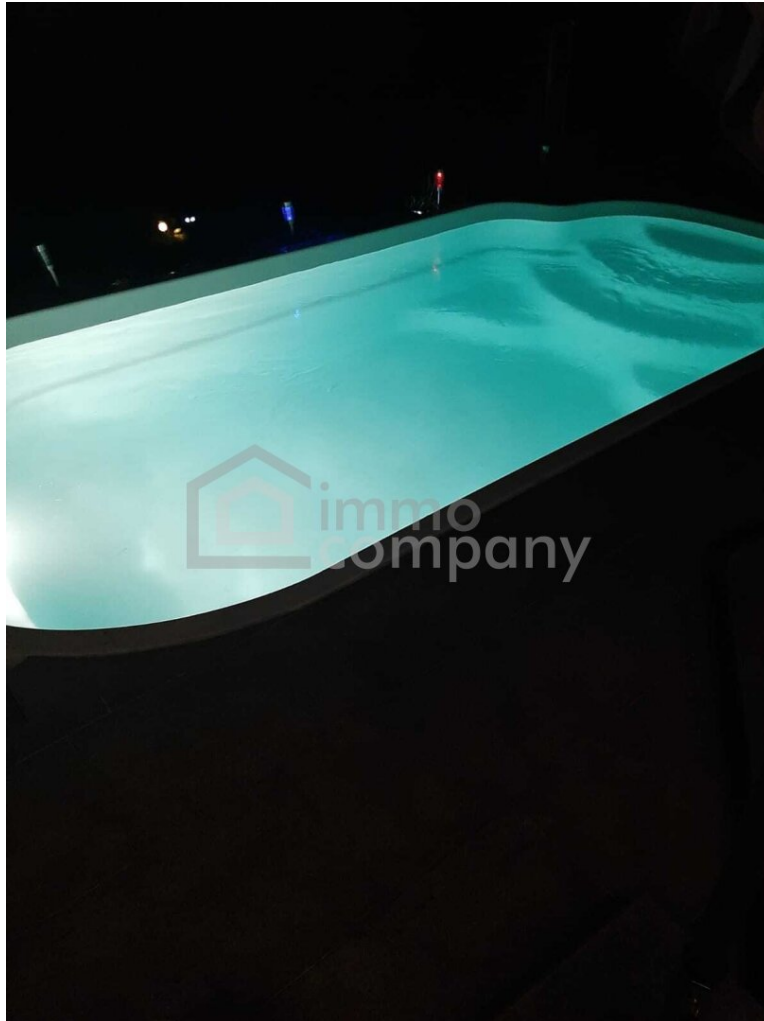


WOHNLÜCK MIT POOL



Objektnummer: 7939/2300162885

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2604 Theresienfeld
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	100,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	347.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



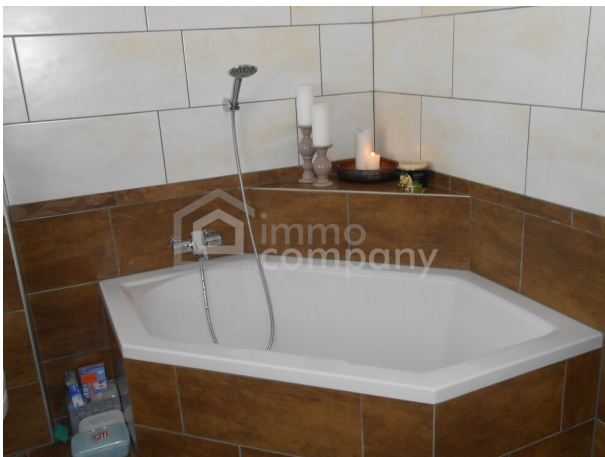
Birgit Pinczker

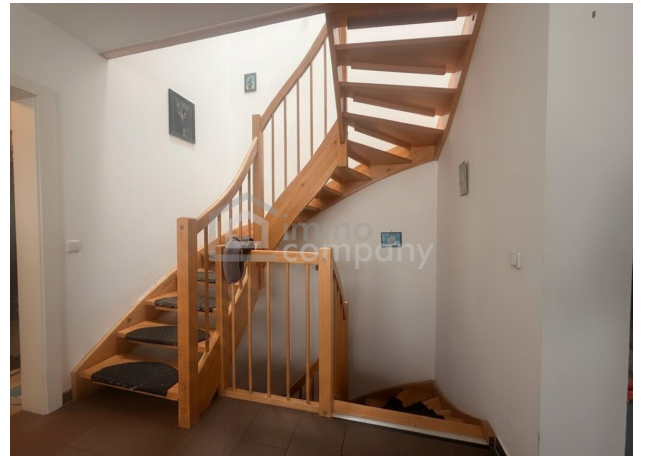
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

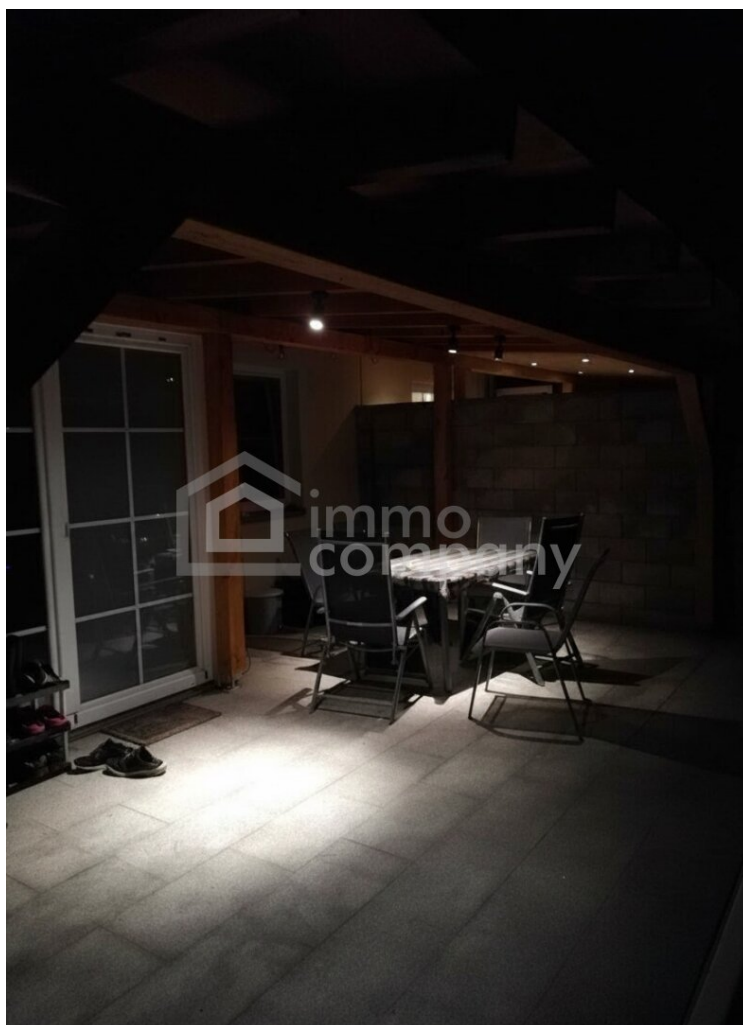
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.











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.








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

Objektbeschreibung

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – gepflegt, mit vielen besonderen Extras, Pool, Wintergarten & viel Platz!

Diese hochwertige Doppelhaushälfte in Theresienfeld vereint großzügiges Wohnen, durchdachte Raumaufteilung und gemütliches Ambiente mit vielen Annehmlichkeiten für den Alltag.

Der Baubeginn erfolgte im Jahr 2007, der Erstbezug 2011. Das Haus präsentiert sich gepflegt und bietet viel Platz für Familien, Paare oder alle, die Wohnen mit Komfort und zusätzlichem Raumangebot schätzen.

Wohnen mit Licht & Atmosphäre

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Vorraum. Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich mit angenehmer Wohnatmosphäre und direktem Übergang in den hellen Wintergarten, der als Essbereich genutzt wird. Vom Wintergarten aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die mit drei Wärmelampen ausgestattet ist – perfekt für gemütliche Abende auch an kühleren Tagen. Der gepflegte Garten bietet zusätzlich einen Pool inklusive Winterabdeckung und Sommer-Pooldach und schafft damit echtes Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause. Im Erdgeschoß befindet sich auch noch ein separates WC!

Obergeschoß – Rückzugsorte für die ganze Familie

Im Obergeschoß stehen drei Zimmer zur Verfügung, wobei zwei Zimmer direkten Zugang zum Balkon bieten. Ein Zimmer wird derzeit als praktischer Schrankraum genutzt und bietet individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Das großzügige Badezimmer überzeugt mit:

- Badewanne
- Doppelwaschbecken
- Fenster
- angenehmer Größe und Tageslicht

Vollunterkellert mit vielen Möglichkeiten

Der rund 50 m² große Keller erweitert den Wohnkomfort erheblich und ist vollständig verflieset sowie mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Hier befinden sich:

- Technik- und Waschraum
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- Lagerraum
- großer vielseitig nutzbarer Raum – ideal als Hobbyraum, Büro, Fitnessraum oder zusätzlicher Stauraum

Ausstattung & Highlights

? Fußbodenheizung im gesamten Haus inklusive Keller

? Wintergarten mit Essplatz

? Überdachte Terrasse mit Wärmelampen

? Pool mit Sommerdach & Winterabdeckung

? Verflieseter Keller mit Wohnqualität

? Balkon bei zwei Zimmern

? Carport für zwei Fahrzeuge

? Vorplatz mit hochwertigem Granit

? Nebengebäude als zusätzlicher Stauraum

Lage

Die Immobilie befindet sich in Theresienfeld und bietet eine gute Kombination aus Wohnruhe und praktischer Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv für Familien und Berufstätige.

Ein Haus mit viel Komfort, durchdachter Ausstattung und Platz für das tägliche Leben – hier können Sie ankommen und sich zuhause fühlen. Ich freue mich auf Sie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <7.000m
Universität <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap