

**3 von 6 Doppelhaushälften noch verfügbar! Haus 3.0 mit
Keller in Felixdorf zu verkaufen!**



Außenaufnahme_1_KI generiert

Objektnummer: 7939/2300162895

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Felixdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,08 m²
Nutzfläche:	181,13 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	100,67 m²
Keller:	62,05 m²
Heizwärmebedarf:	B 23,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	459.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Benjamin Heidegger





So könnte ihr Badezimmer aussehen - Foto ist KI-generiert



So könnte dein Büro aussehen - Bild ist KI-generiert

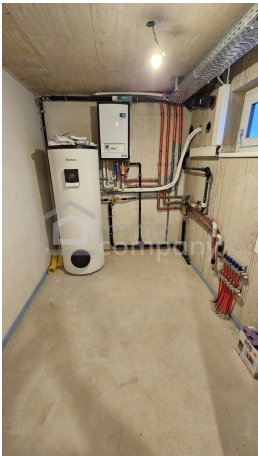














Und, noch immer
auf der Suche nach
dem richtigen
Immobilienexperten?

Benjamin Heidegger
IMMOBILIENEXPERTE
BEWERTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

0699 184 100 40
benjamin.heidegger@immo-company.at

Top
Makler
2023
Immo-Company

Top
Makler
2024
Immo-Company

Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**

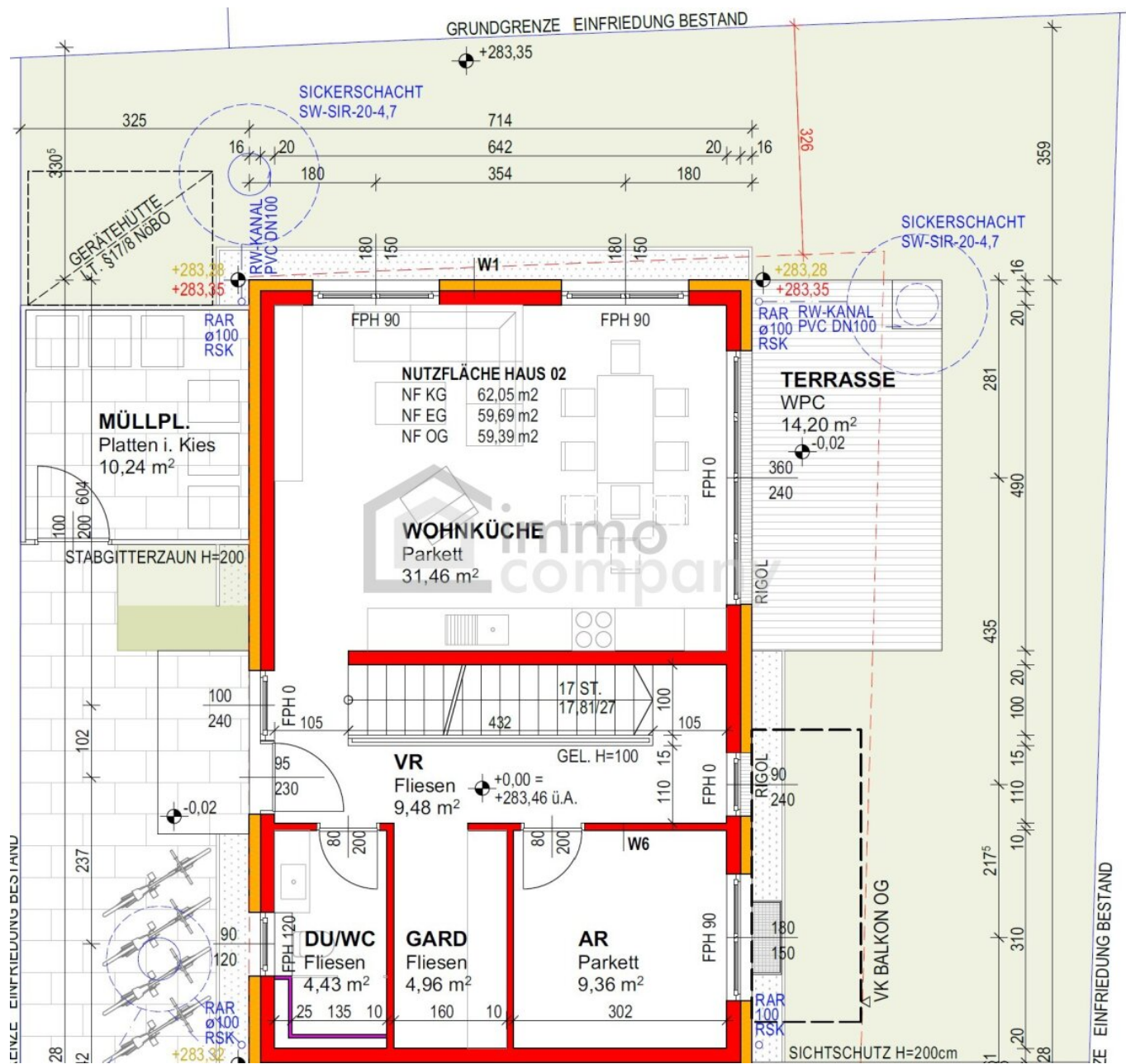
*Wir geben Menschen
zu Hause*

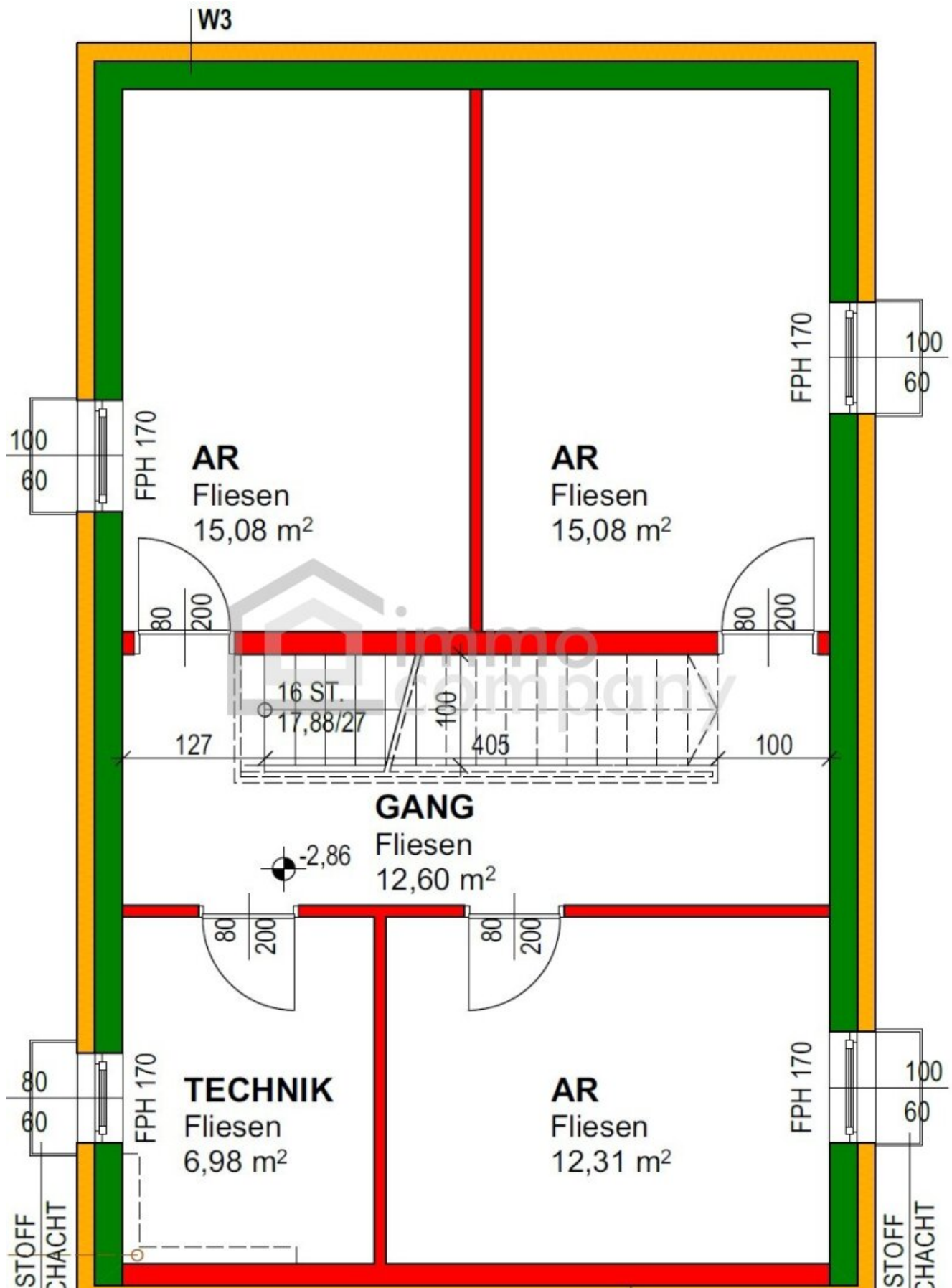
Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

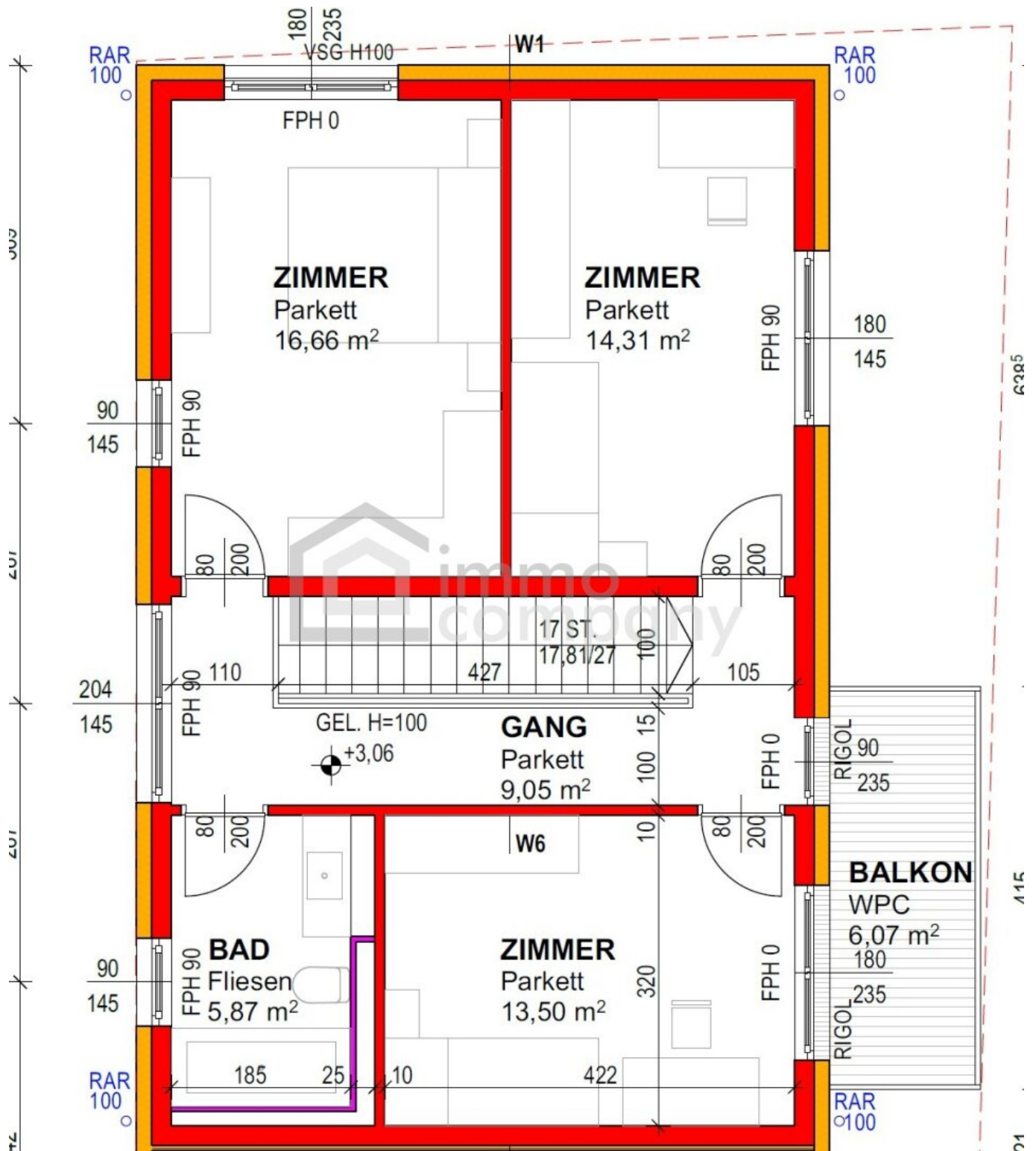
  
Website



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







Objektbeschreibung

Du suchst ein lässiges neues Zuhause!

FELIXLiving45 bietet dir die ideale neue Doppelhaushälfte für dich!

Warum hebt sich diese Doppelhaushälften von Anderen ab?

Aktuell verfügbare Einheiten:

45a - Haus 1: Verfügbar

45a - Haus 2: VERKAUFT

45b - Haus 1: Verfügbar (schlüsselfertige Variante wird gerade umgesetzt)

45b - Haus 2: Verfügbar

47 - Haus 1: Wird vermietet

47 - Haus 2: Wird vermietet

Highlights:

- 2 Parkplätze stehen zur Verfügung
- Absolute Ruhelage
- Keller mit Fußbodenheizung? **Wo gibt es das?**
- Heizung mit Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung + Fußbodenkühlung - **Genial!**
- Netzwerksystem im Haus
- Außenjalousien - **Standard!**
- Dreifachverglaste Fenster - **Standard!**
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Vorbereitung für Photovoltaik-Anlage
- Vorbereitung E-Lade-Station am Parkplatz

- **Garten nicht zu groß, nicht zu klein!**

Aufteilung der Räume bzw. Flächen:

Erdgeschoss:

- Vorraum: 9,48m²
- Garderobe: 4,96m²
- Badezimmer+WC: 4,43m²
- Zimmer/Abstellraum: 9,36m²
- Wohnküche: 31,46m²
- Terrasse: 14,20m²

Obergeschoss:

- Gang: 9,05m²
- Badezimmer inkl. WC: 5,87m²
- Zimmer: 13,50m²
- Zimmer: 16,66m²
- Zimmer: 14,31m²
- Balkon: 6,07m²

Kellergeschoss:

- Kellerraum: 30,16m²
- Technikraum: 6,98m²
- Gang: 12,60m²
- Lagerraum: 12,31m²

Ausgeschriebener Preis ist für die inserierte belagsfertige Variante.

Schlüsselfertige Variante nach Abstimmung.

Einzelne Fotos sind KI-generiert.

Lage:

Felixdorf befindet sich inmitten des Bezirkes Wiener Neustadt Bezirk. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Spar, etc.) in unmittelbarer Nähe und zu Fuß erreichbar (ca. 750m). Kindergarten und Volksschule sind nur 5min von der Haustür zu Fuß (450m) zu erreichen, Mittelschule 10 Gehminuten entfernt, Gymnasium und HTL in Wr. Neustadt mit Bus und Bahn zu erreichen. Bahnhof in Felixdorf verfügbar. Ärzte und Apotheke sind ebenfalls angesiedelt. Auch die ansässigen Restaurants und Wirtshäuser laden zur genussvollen Kulinarik ein. Alle sonstigen Geschäfte des täglichen Bedarfs/Gebrauchs in unmittelbarer Nähe.

Die Bezirkshauptstadt Wr. Neustadt ist in ca. 7 Minuten per Auto erreichbar. Mit dem Auto erreicht man Wien in 35min, den Flughafen in 45min.

Darüber hinaus stehen sehr gute öffentliche Busverbindungen und die Südbahnverbindung für schnelle Reisen nach Wien, usw. zur Verfügung.

Sehr gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen sowohl telefonisch, wie auch für eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung und bin natürlich auch gerne bei Finanzierungen behilflich.

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Dein Immobilienexperte

DI (FH) Benjamin Heidegger, MSc

+43 699 184 100 40

benjamin.heidegger@immo-company.at

Vermittlungshonorar lt. Maklerverordnung

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Ich ersuche um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten - d.h. Vor- und Familiennamen bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email-Adresse - bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

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 <1.000m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.500m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap