

**@DOPPELHAUSHÄLFTE BEI WIENER NEUSTADT LAND!!  
ERSTBEZUG!! TRAUMHAUS WARTET AUF SIE!! 360°- 3D  
Besichtigung!!!@**



**Objektnummer: 56423**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Art:                          | Haus - Doppelhaushälfte |
| Land:                         | Österreich              |
| PLZ/Ort:                      | 2752 Wöllersdorf        |
| Baujahr:                      | 2022                    |
| Zustand:                      | Erstbezug               |
| Alter:                        | Neubau                  |
| Wohnfläche:                   | 112,31 m²               |
| Zimmer:                       | 4                       |
| Bäder:                        | 1                       |
| WC:                           | 2                       |
| Balkone:                      | 1                       |
| Terrassen:                    | 1                       |
| Stellplätze:                  | 2                       |
| Heizwärmebedarf:              | B 44,40 kWh / m² * a    |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                  |
| Kaufpreis:                    | 455.000,00 €            |
| Provisionsangabe:             |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Realimmo

Real Immo Gerald Frank GmbH  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +43 1 512 04 88  
H +43 664 486 04 98

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

































E-Projekt und HKLS  
SIND EIGENE UNTERLAGEN HAUSTECHNIK!

\*) DIE INNENGLÄSER DER WC's, TECHNIKRÄUME UND BÄDER WERDEN MIT SATINATOGLAS AUSGEFÜHRT!  
\*) DIE FENSTER SIND MIT WERKSEITIG VORGEBOHRTE LÖCHERN I. ÖNORM ZU LIEFERN!

### WOHNNUTZFLÄCHE DOPPELHAUSHÄLFTE

#### EG

|               |          |
|---------------|----------|
| Vorraum       | 7,40 m²  |
| WC            | 2,03 m²  |
| HWR / Technik | 6,93 m²  |
| Abstellraum   | 2,26 m²  |
| Wohnküche     | 39,18 m² |

WNF gesamt 57,80 m²

#### LEGENDE

|  |               |  |                   |
|--|---------------|--|-------------------|
|  | Bestand       |  | Dämmung MF        |
|  | Mauerwerk     |  | Estrich           |
|  | St-Fertigteil |  | Stahl             |
|  | Stahlbeton    |  | Holz              |
|  | Beton         |  | Schutzwasserkanal |
|  | Dämmung       |  | Regenwasserkanal  |

## POLIERPLAN

2752 Siedlung Tirolerbach  
Errichtungs GmbH  
Wilhelmstraße 43/4  
1120 Wien

### ERDGESCHOSS

| INDEX | ÄNDERUNG | DATUM | NAME |
|-------|----------|-------|------|
| A     |          |       |      |
| B     |          |       |      |
| C     |          |       |      |
| D     |          |       |      |
| E     |          |       |      |
| F     |          |       |      |
| G     |          |       |      |
| H     |          |       |      |
| I     |          |       |      |

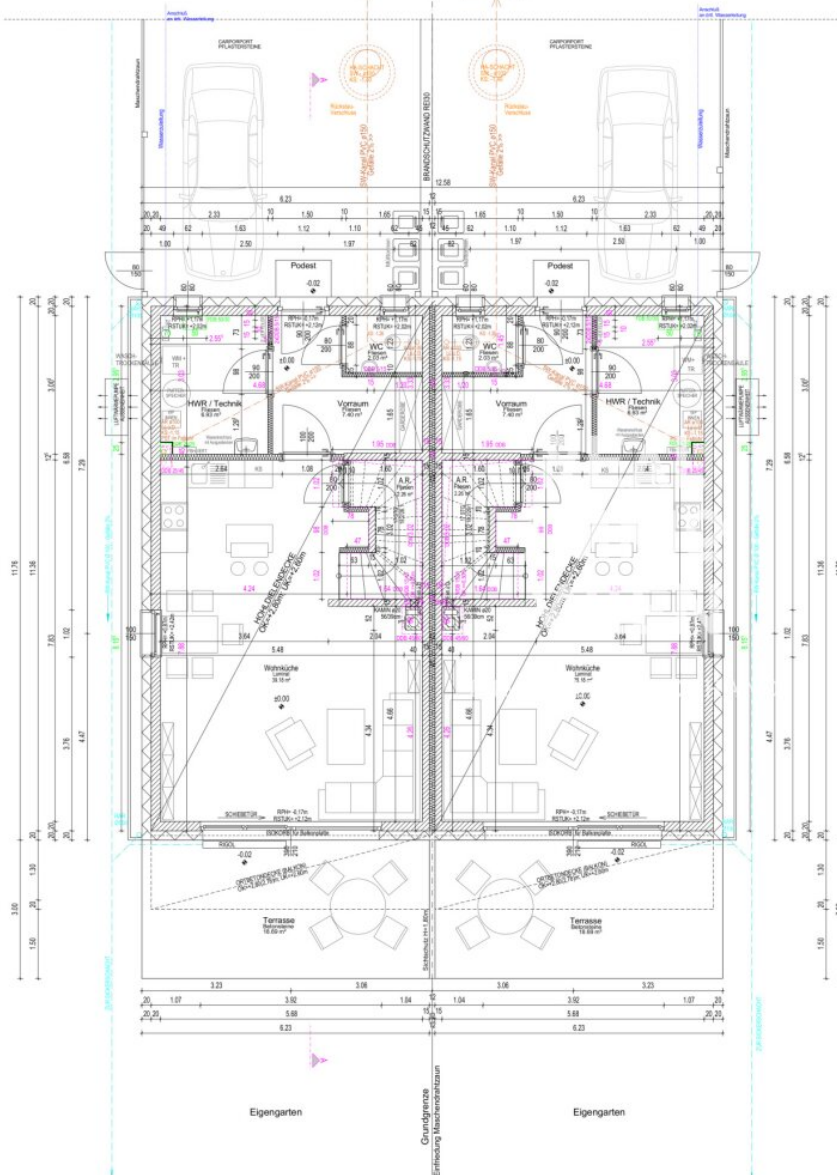


PLANUNG - STATIK - BAULEITUNG  
BAUMEISTER ING. LUDWIG RIHA  
TEL.: 02672 / 83 800 FAX: 02672 / 83 800 - 18  
EMAIL: office@riha.at 2560 BERNDORF, HERMANNPLATZ 14

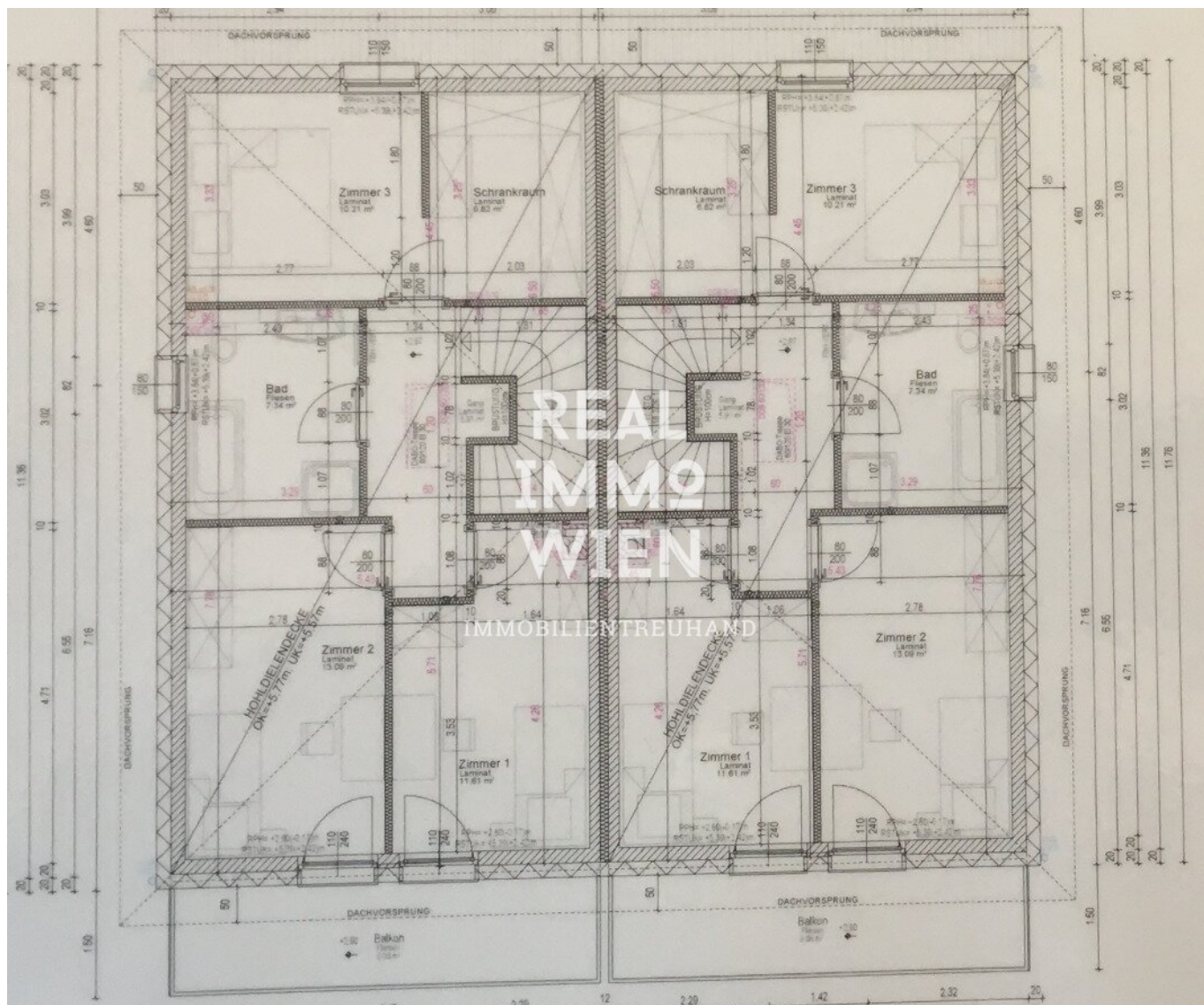
### NEUBAU EINER DOPPELHAUSSIEDLUNG IN A-2751 WÖLLERSDORF

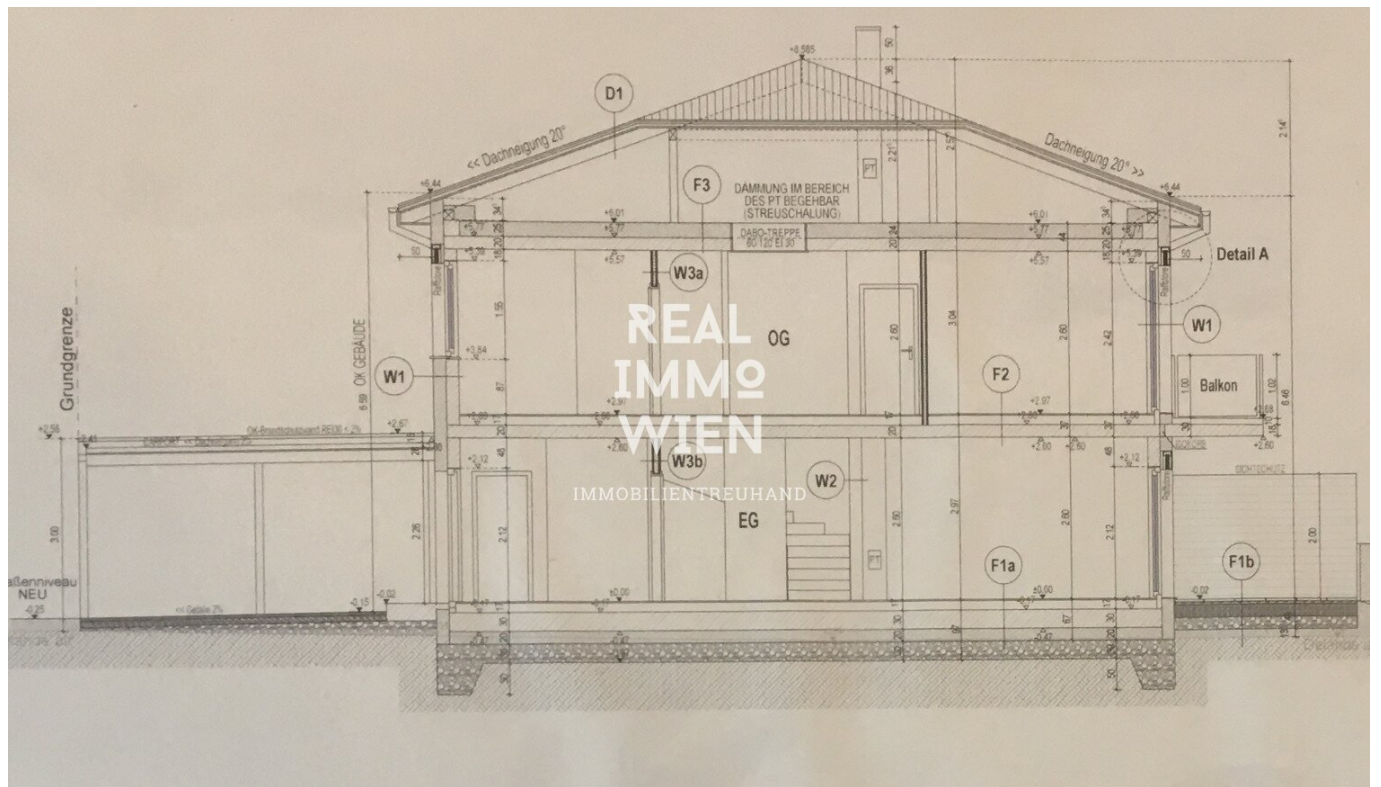
| PLANINHALT   | MASSSTAB | BEARBEITET | DATUM ÜBERLIEF. |
|--------------|----------|------------|-----------------|
| 00 GRUNDRISS | 1:50     | -          | 02.02.2021      |
| ANSICHTEN    | 1:XXX    | LB         | 29.03.2021      |
| SCHNITT      | 1:XXX    | RL         | 29.03.2021      |
| LAGEPLAN     | 1:XXX    |            |                 |

| PLAN NR.     | BAUTEIL | BEZUGSSCH. |
|--------------|---------|------------|
| P_20-035_015 | -       | EG         |

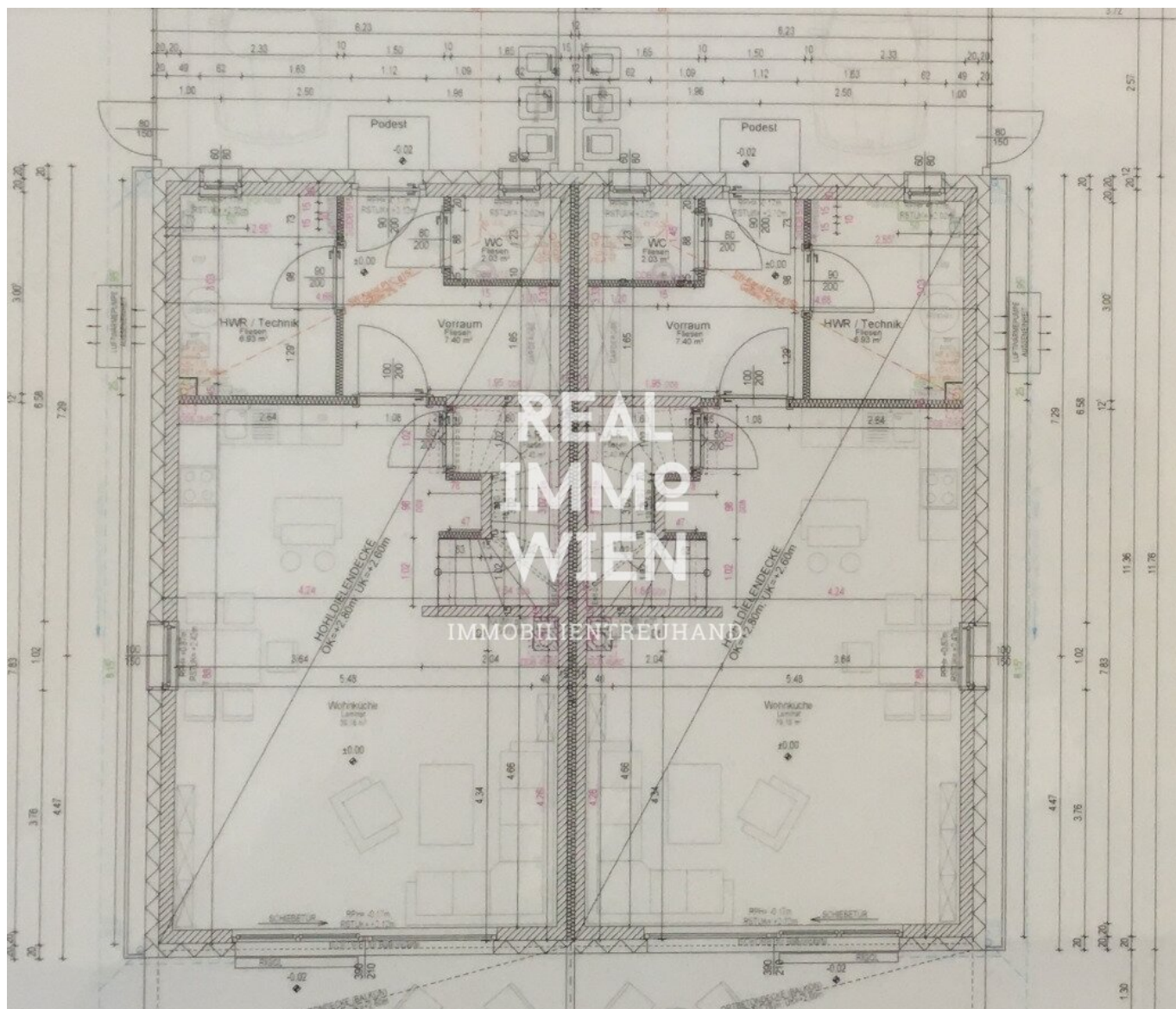












## Objektbeschreibung

Lassen Sie Sich von unserer **360°- 3D Besichtigung** überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.

360 Grad Besichtigung: **MUSTERHAUS** <https://my.matterport.com/show/?m=MtSkoPgm83R>

Auf unsere Homepage, unter <http://www.realimmo.wien> finden Sie täglich interessante, aktuelle und neue Immobilienangebote.

Es stehen belags- oder schlüsselfertige 8 Doppelhaushälften und 2 Einfamilienhäuser mit **112 m<sup>2</sup> bis 154 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und Grundstückgröße von 253 m<sup>2</sup> bis 424 m<sup>2</sup>** - mit Balkon, Terrasse und Garten - zum Verkauf, in unmittelbarer Nähe (ca. 10 km) zu Wiener Neustadt.

Durch sorgfältige Planung wird eine optimale Raumaufteilung erzielt:

Im **Erdgeschoß** befinden sich Vorraum inkl. Garderobenbereich, das großzügige Wohn-/Esszimmer mit Küche, (Küche ist nicht dabei), und Kamin, ein Technikraum mit Stauraum und das WC.

Im **Obergeschoß** sind ein Schlafzimmer mit begehbbarer Garderobe, zwei weitere Schlafzimmer inkl. Balkon, und ein großes Badezimmer mit Fenster, Toilette, Dusche und Badewanne.

Geheizt und gekühlt wird das Haus mit der Luftwärmepumpe! Sparsam und bequem! Überall Fußbodenheizung!

Jedes Haus verfügt über ein eigenes Grundstück, ein Carport, Balkon und eine gepflasterte Terrasse.

Alle Doppelhaushälften sind zusätzlich mit einem einheitlichen Gartenhaus (inkl. Betonboden) ausgestattet.

Perfekt positioniert bietet die Lage einerseits Ruhe von dem Orts-Trubel, anderseits befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten wie Billa, Penny, und, Schulen etc. fußläufig nur wenige hundert Meter entfernt, sowie der örtliche Bahnhof sind in fußläufiger Umgebung bequem erreichbar.

**[Haus 1 Grundst.-Gr. 379m<sup>2</sup> Wohnfl. 154m<sup>2</sup> 545.000,-](#)**

**[Haus 2 Grundst.-Gr. 424m<sup>2</sup> Wohnfl. 154m<sup>2</sup> VERKAUFT](#)**



**Haus 3 Grundst.-Gr. 299m<sup>2</sup> Wohnfl. 112,31m<sup>2</sup> 449.000,-**

**Haus 4 Grundst.-Gr. 281m<sup>2</sup> Wohnfl. 112,31m<sup>2</sup> 495.000,-**

**Haus 5 Grundst.-Gr. 308m<sup>2</sup> Wohnfl. 112,31m<sup>2</sup> 455.000,-**

**Haus 6 Grundst.-Gr. 278m<sup>2</sup> Wohnfl. 112,31m<sup>2</sup> VERKAUFT**

**Haus 7 Grundst.-Gr. 294m<sup>2</sup> Wohnfl. 112,31m<sup>2</sup> 457.000,-**

**Haus 8 Grundst.-Gr. 253m<sup>2</sup> Wohnfl. 112,31m<sup>2</sup> VERKAUFT**

**Haus 9 Grundst.-Gr. 311m<sup>2</sup> Wohnfl. 112,31m<sup>2</sup> VERKAUFT**

**Haus 10 Grundst.-Gr. 256m<sup>2</sup> Wohnfl. 112,31m<sup>2</sup> VERKAUFT**

FOTOS SIND MUSTERBILDER

**Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!**

HINWEIS: WIR WEISEN AUSDRÜCKLICH DARAUF HIN, DASS ZWISCHEN REAL IMMO WIEN UND DER AUFTRAGGEBERIN / DEM AUFTRAGGEBER EIN WIRTSCHAFTLICHES NAHEVERHÄLTNIS BESTEHT! IRRTUM UND ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! UNSERE GESETZLICHEN PFLICHTEN ALS DOPPELMAKLER WERDEN DADURCH NICHT BEEINTRÄCHTIGT! "BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap