Niedrigenergie - Ziegelmassiv - Doppelhaushälfte Nähe Tulln | Provisionsfrei!

Objektnummer: 225582

Eine Immobilie von Liftl Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Neuaigen
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	168,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	324,00 m²
Kaufpreis:	579.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

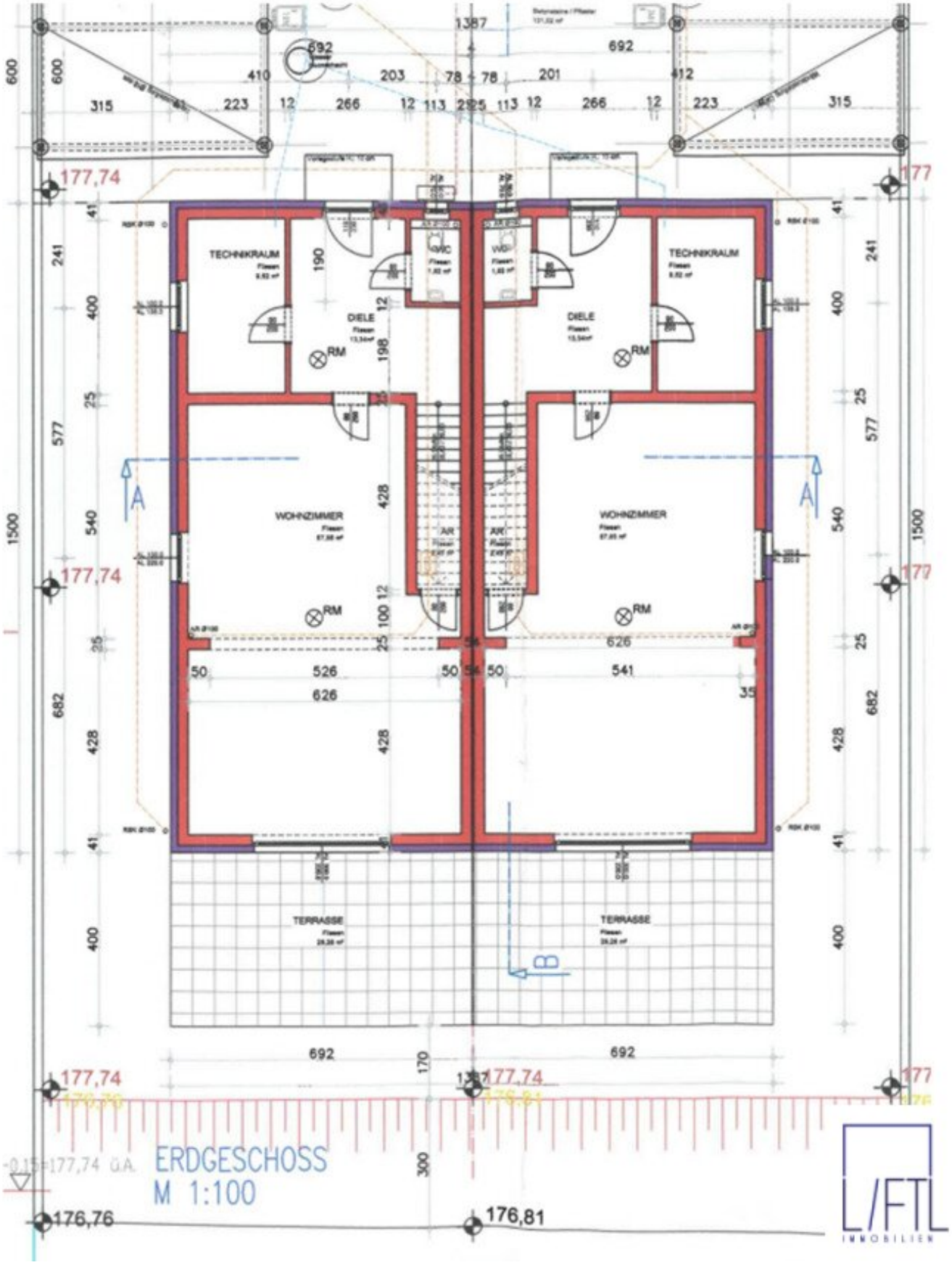
Marcus Liftl

Liftl Immobilien GmbH
Pelargonienweg 27/2/28
1220 Wien

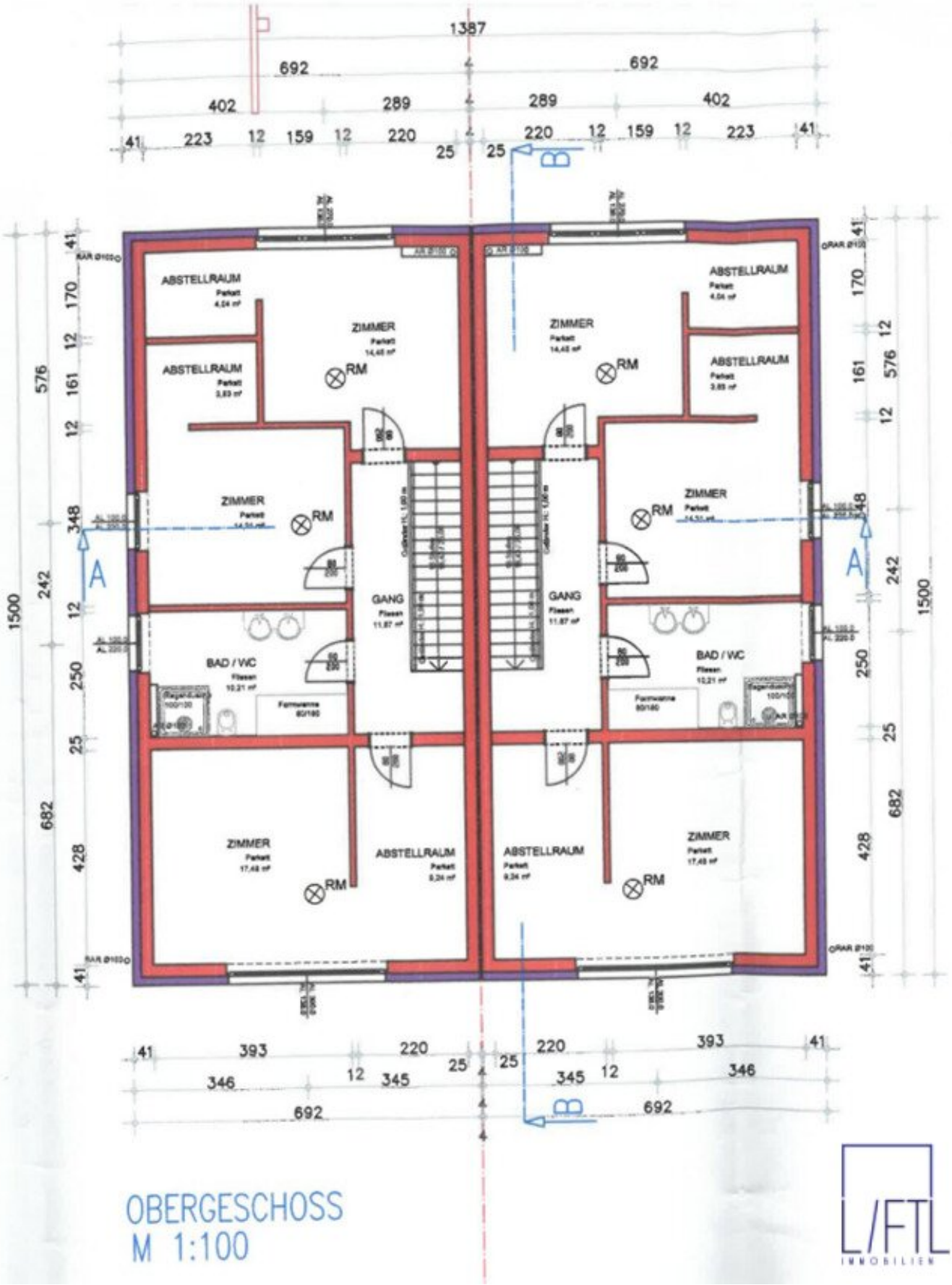
T +43 676 450 60 80

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

FUTURE
SUPERHERO
ADVENTURE
IS OUT THERE
Puzzle



TECHNIKRAUM
DIELE
WC
WOHNZIMMER
AR
TERRASSE
RM
A
B
177,74
176,76
176,81
ERDGESCHOSS
M 1:100
-0,15=177,74 Ü.A.
L/FTL
IMMOBILIEN



OBERGESCHOSS
M 1:100

L/FTL
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Provisionsfreie Niedrigenergie - Ziegelmassiv - Doppelhaushälfte!

Sofort verfügbar - Erstbezug

EUR 579.000,- in aktuellem Zustand (mehr als belagsfertig: gespachtelt, doppelt ausgemalt, hochwertige Spotbeleuchtung; inkl. Carport & Außenanlagen/Rasen)

Highlights:

- Keine Maklerprovision
- **Deckenkühlung** & Fußbodenheizung im gesamten Haus, jeweils mit **Einzelraumsteuerung** mittels Harreither-App
- **Internorm** Kunststoff-Alufenster mit 3-fach-Isolierverglasung (mit elektrischen Raffstores in allen Zimmern) & eingebauten Alarmkontakten
- **Sicherheitstüren** von Bayerwald
- Eingebaute **Alarmanlage**
- **Photovoltaikanlage** (bereits installiert) mit 6 KWp (pro Haushälfte) & noch erweiterbar! Erzeugung ca. 6500-7000 KWh pro Jahr, Wechselrichter kompatibel für Speicherung mittels Batterie
- Luftwärmepumpe von **Wolf**

Beschreibung

Das soeben fertiggestellte Doppelhaus befindet sich im **idyllischen Neuaigen** bei Tulln – nur 25 Autominuten von Wien entfernt.

Die moderne Architektur mit lichtdurchfluteter offener Raumaufteilung und die Liebe zum Detail machen den groß angelegten Wohn-/Essbereich im Erdgeschoß zu einer echten Wohlfühloase. Durch die extrabreiten Hebeschiebetüren wird der Blick in den großzügigen Eigengarten zu einem echten Highlight.

Im oberen Geschoß befinden sich 3 Schlafzimmer – jeweils mit eigenem Bereich für begehbaren Kleiderschrank – sowie ein Badezimmer (vorbereitet für Doppelwaschbecken, Badewanne, bodengleicher Dusche und WC). Vom Hauptschlafzimmer genießt man einen wundervollen **Blick in die grüne Natur**.

Hochwertig gebaut und ausgestattet

- Niedrigenergiebauweise/Vollwärmeschutzfassade um Energiekosten nachhaltig niedrig zu halten
- Ziegelmassiv – auch sämtliche Innenwände
- Luftwärmepumpe (Wolf)
- Deckenkühlung/Fußbodenheizung im gesamten Haus, jeweils mit Einzelraumsteuerung
- Photovoltaikanlage mit 6 KWp
- Internorm-Verglasung im gesamten Haus
- Sicherheitstüren von Bayerwald
- Elektrische Raffstores in allen Zimmern

- Eingebaute Alarmanlage
- Hochwertige Terrasse mit 90x90cm Feinsteinzeug Fliesen, Außensteckdosen, Wasseranschluss, Beleuchtung
- Leerverrohrungen für TV-/Internetanschlüsse in allen Zimmern
- Pflasterung im Eingangsbereich mit KfZ-Stellplätzen
- Holz-Carports mit eleganter Spotbeleuchtung
- Hochwertiger Alu-Lamellenzaun mit elektrischem Einfahrtstor
- E-Ladestation-Starkstromanschluss
- Naturrasen

Lage

in Neuaigen:

- ausgezeichnete Verkehrsanbindung (25 Minuten nach Wien)
- Kindergarten
- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- Nahversorger

- Sport-/Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

in Tulln:

- Schnellbahn-/Zuganbindung (22 Minuten nach Wien)

- Alle gängigen Schultypen bzw. Kindergarten

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung bereits vorgelegt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <4.500m
Schule <4.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <4.500m

Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap