

## Moderne Doppelhausanlage - 4 Wohneinheiten mit Eigengarten und je 2 KFZ-Abstellplätze!



**Objektnummer: 960/66300**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2524 Teesdorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,50 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	8,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	126,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,54
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

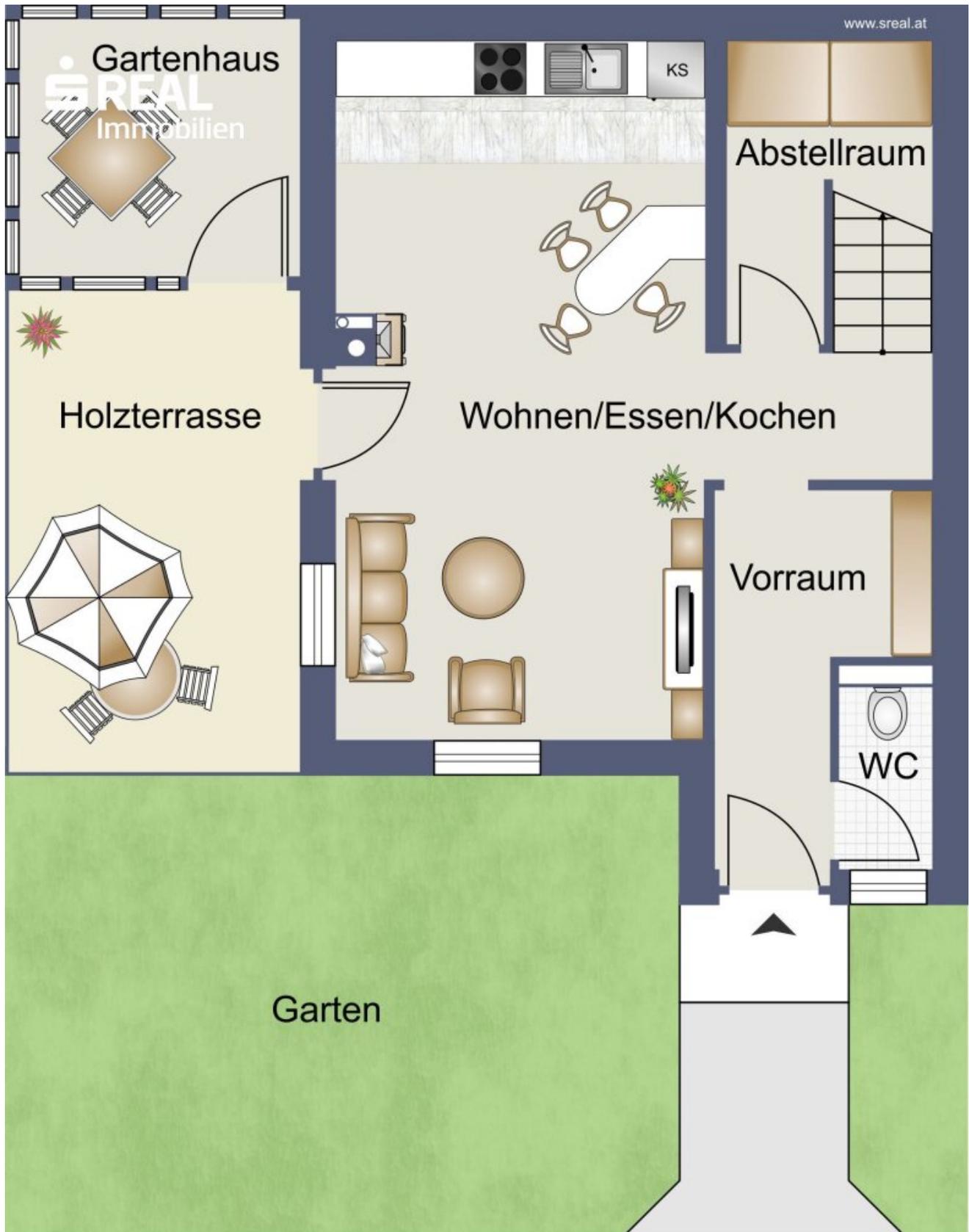
## Ihr Ansprechpartner



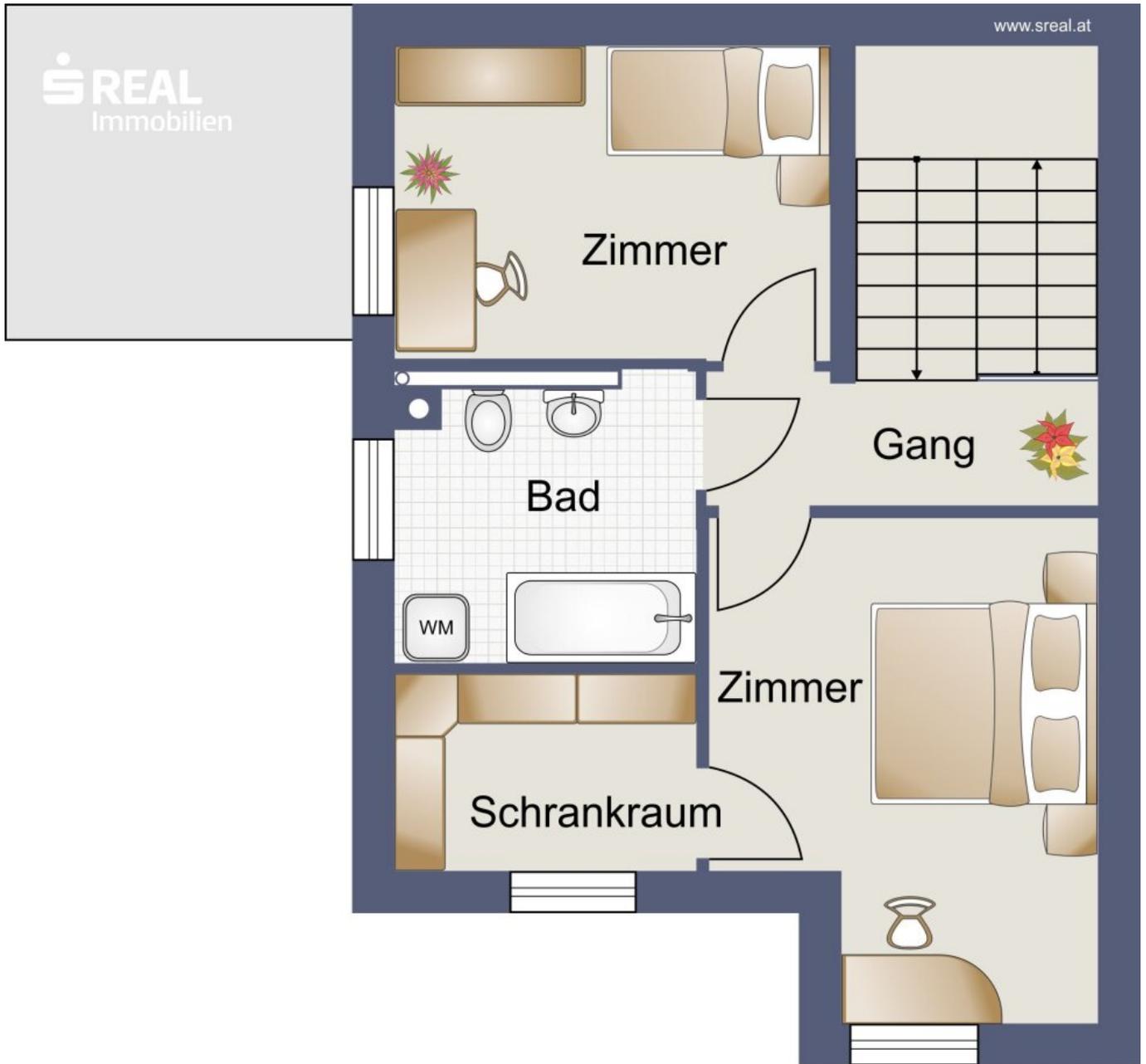
**Andreas Vanek**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39

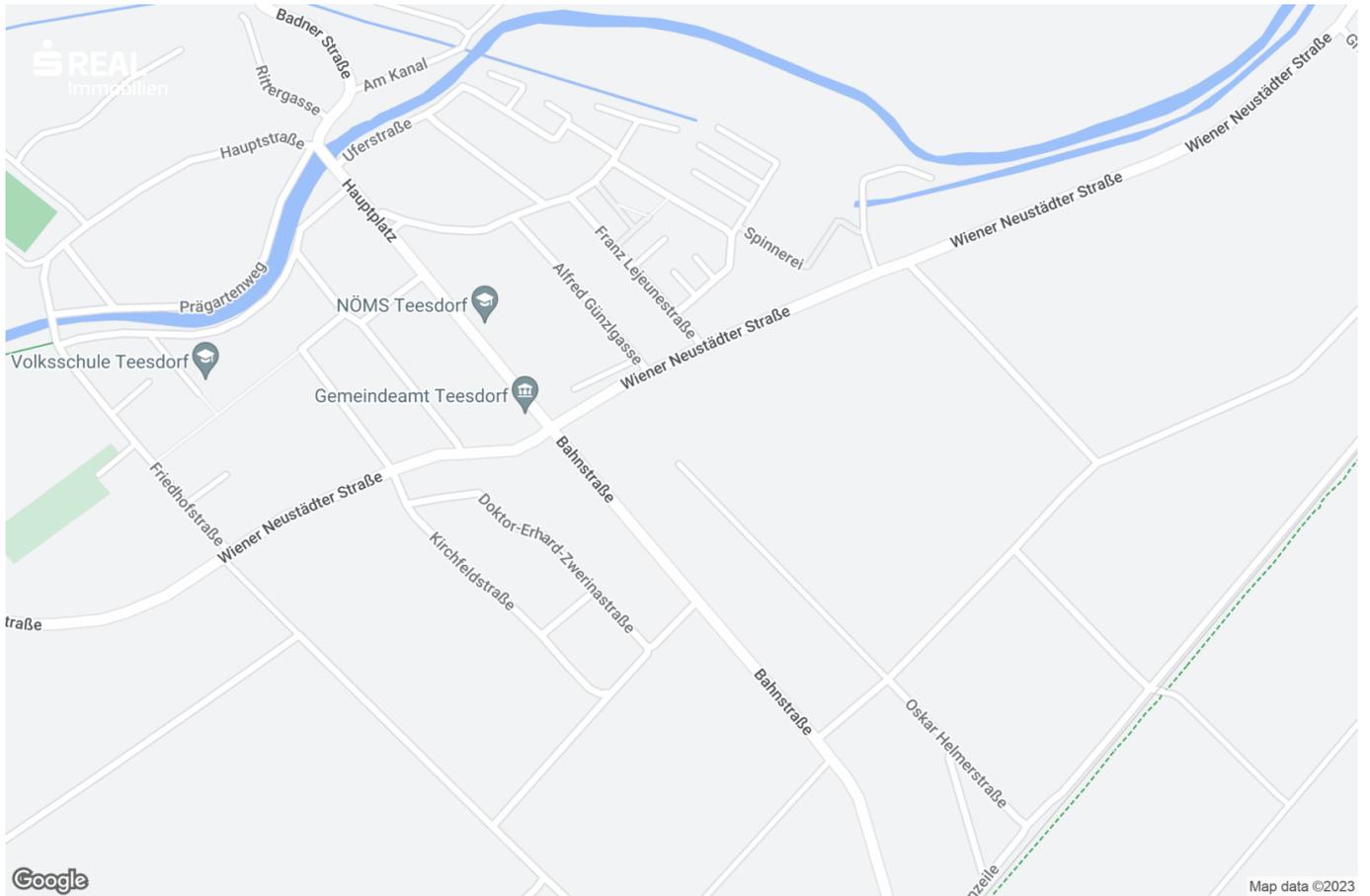




Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



## Objektbeschreibung

Die moderne Doppelhausanlage mit **4 Wohneinheiten** wird in Massivbauweise mit **25cm Porotherm-Hochlochziegel** und **16cm Vollwärmeschutzfassade** ausgeführt und verfügt über eine **Luft-Wasser-Wärmepumpe** mit integriertem Pufferspeicher und **Fußbodenheizung**. Sämtliche **Vorbereitungen** für eine einfache nachträgliche Installation einer Photovoltaik-Anlage werden bereits hergestellt.

**3-fach Kunststoff-/Alufenster** mit elektrischen **Raffstores** sind bei allen Fenstern der Aufenthaltsräume und der Terrassentüre bereits enthalten.

Im **Erdgeschoß** befindet sich ein großzügiger Wohn-Küchen/Essbereich mit 30,75m<sup>2</sup>, der Zugang zur Holzterrasse mit 15,30m<sup>2</sup> und dem Eigengarten mit Holzgartenhütte sowie ein Abstellraum unterhalb der Treppe, eine Gäste-Toilette und der Vorraum mit Garderobe.

Im **Obergeschoß** befinden sich das Schlafzimmer mit Schrankraum, ein Kinderzimmer sowie der Gangbereich und ein Badezimmer mit Toilette.

**Vorbereitungen** für einen Kamin od. Pelletofen im Erdgeschoß werden getroffen.

Die **Bodenbeläge** werden als Feinsteinzeug und Laminat ausgeführt, lt. Baubeschreibung. Änderungswünsche sind möglich, sofern rechtzeitig und verbindlich bekanntgegeben.

Die Fliesen im Bad werden bis zur Türstock-Oberkante und im WC an der Rückwand ausgeführt.

Jede Wohneinheit verfügt über einen Stromkleinverteiler und einen Medienübergabeverteiler.

Sonderwünsche sind je nach Baufortschritt grundsätzlich möglich und vor Ausführung verbindlich zu beauftragen.

An der Liegenschaft wird Wohnungseigentum begründet und durch einen Verwalter bestellt.

**Kaufpreis: EUR 375.000,-**

Der Verkauf erfolgt Abgeberunterstützt und ist somit **provisionsfrei für den Käufer!**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m



Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <6.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.