

**Traumhafte Doppelhaushälfte in Wöllersdorf - Erstbezug  
inkl. Garten, Terrasse, Garagen und modernster  
Ausstattung!**



**Objektnummer: 7419/67**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2752 Wöllersdorf                 |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 135,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 166,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Lagerfläche:</b>                  | 10,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 200,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,81                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 396.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 70,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BA Mihai-George Micodin**

BURG IMMOBILIEN - VENERA GmbH



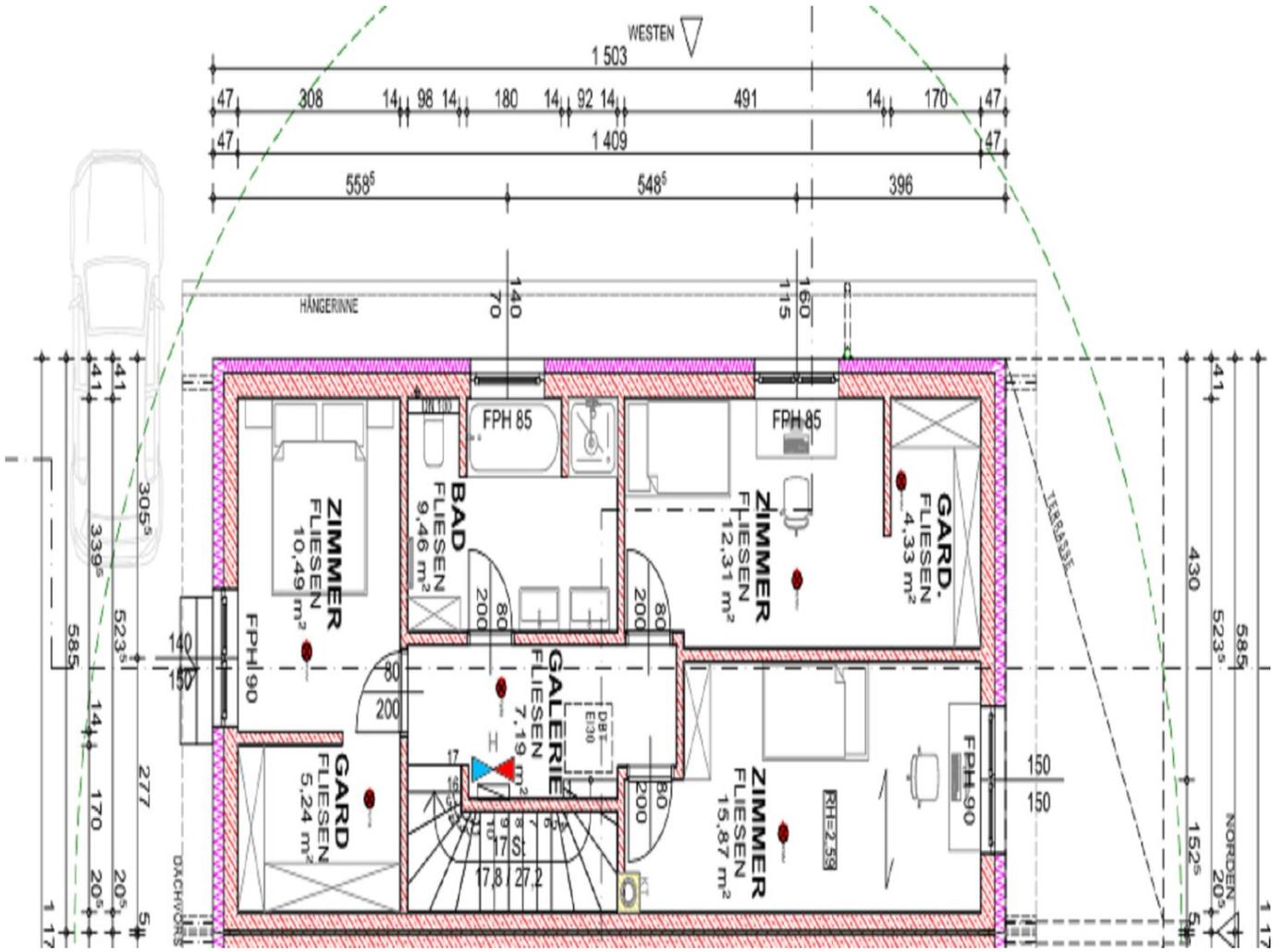




 **BURG  
IMMOBILIEN**







# Objektbeschreibung

**Belagsfertig oder Schlüsselfertig!!!!**

Online Besichtigung »»»» [360° Rundgang](#) ««««

**Wenn Sie auf der Suche nach einem perfekten Zuhause sind, dann ist dieses Haus in Wöllersdorf die richtige Wahl. Es bietet ein einzigartiges Wohngefühl, eine erstklassige Lage und ein unschlagbares Preis-Leistungs-Verhältnis.**

**Wöllersdorf-Steinabrückl** ist eine Marktgemeinde im Bezirk Wiener Neustadt-Land in Niederösterreich

**Wöllersdorf-Steinabrückl** liegt im Industrieviertel in Niederösterreich.

**Erdgeschoss finden sich ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche:**

- Vorraum und ein **großer und schöner OPEN SPACE** Raum, Wohn- Ess-Küchenbereich ist mit Ausgang auf die Terrasse / Garten,
- WC mit Waschbecken und Fenster
- Abstellraum, Technikraum

**Obergeschoss finden sich ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche:**

- Flur,
- 2 Schlafzimmer,
- 1 Elternschlafzimmer mit Garderobe und Badezimmer

- Bad mit Wanne und Dusche, Doppelwaschtisch und Fenster,

### ***Außenbereich:***

- **Garten** ca. 200 m<sup>2</sup>
- **Terrasse** ca.18 m<sup>2</sup>
- **Grund** ca. 336 m<sup>2</sup> und
- **Garage** ca. 37 m<sup>2</sup>
- **Doppelstabmattenzaun, Wasseranschluss im Garten**

### **Fenster und Türen ab Belagsfertig Ausstattung:**

- Kunststofffenster (dunkelbraun) mit Dreischeibenisolierverglasung
- Dreh-Kippbeschlag (dunkelbraun) eloxiert
- Elektrischen Außenjalousien und Insektenschutz

### **Ausstattung:**

- Baujahr 2022,
- massive Bauweise,

- Strom-Wasser-Kanal-Anschluss Bereit bezahlt,
- Luftwärmeheizung - Fußbodenheizung

### ***Belagsfertig Übergabe:***

- Gartenanlage komplett, Einfriedung und Einzäunung komplett, Haus außen komplett, Carport, Zentralheizung (Luftwärme), alle Sanitäranschlüsse, alle Stromanschlüsse inkl. Stecker und Steckdosen, alle Estriche.
- Geplante Übergabe: Sofort.
- **Belagsfertig Preis: 396.000 €**

### ***Schlüsselfertige Übergabe:***

- Gartenanlage komplett, Einfriedung und Einzäunung komplett, Haus außen komplett, Garage, Zentralheizung (Luftwärme), alle Sanitäranschlüsse, alle Stromanschlüsse inkl. Stecker und Steckdosen, alle Estriche, Fliesen- und Echtholzparkett im Erdgeschoss und Laminat in OG, Wände streichfertig, Holztreppe, Stiegen Geländer, alle Innentüren, Bad und WC-Ausstattung inklusive Armaturen, alle Bodenbeläge.
- Geplante Übergabe: ca. 2 Monate nach Vertragsabschluss.
- **Schlüsselfertige Preis: 430.000 €**

### ***Nachbargemeinden:***

- ***Wiener Neunstadt***

- **Markt Piesting**
  
- **Bad Fischau-Brunn**

**Kommunale Einrichtungen:**

- Gemeindeamt, Kindergarten, Volksschule, Feuerwehrhaus, Kinderspielplatz.

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Ermitteln Sie den maximalen Verkaufspreis!**

<https://burgimmo.at/micodin>

***Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und aus Sicherheitsgründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, bekannt gegeben haben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!***

***Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von dem Verkäufer übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Da wir diese Informationen nur weitergeben, wird unsererseits für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen keinerlei Haftung übernommen.***

***In einem persönlichen und unverbindlichen & kostenlosen Termin können Sie sich einen Eindruck dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen. Ich freue mich auf Ihren Anruf!***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <6.500m  
Universität <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap