

## **Einfamilienhaus - Das eigene Haus im Grünen Top 4, Doppelhaushälfte**



**Objektnummer: 1581**

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting &  
Projektierung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2193 Wilfersdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	83,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 16,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,56
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Keine Provision!!

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Richard Gstettner**

AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH  
Zaunergasse 12 / Top 4  
1030 Wien





## DOPPELHAUSHÄLFTE

### HAUS 4

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 245m<sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 126m<sup>2</sup>

GRÜNFLÄCHE 83m<sup>2</sup>

- Leistungen lt. Bau- & Ausstattungsbeschreibung
- exklusive Garage und Nebengebäude

€ 449.000,- (belagsfertig)

Aufpreis schlüsselfertig € 42.900,-

### Obergeschoss



HWB<sub>net</sub> 16,1 f. GR<sub>net</sub> 0,56



Baut mein Zuhause



# Objektbeschreibung

## Niedrigenergiehaus in Ziegelmassivbauweise, Doppelhaushälfte mit Garten & Autostellplatz.

Sie träumen von einem Eigenheim im Grünen - ruhig gelegen, aber doch nicht weit weg von allem, was man täglich braucht? Von einem Haus mit Garten in einer angenehmen Größe – und möglichst so, dass Ihr Nachbar nicht in Ihrem Kaffeesud lesen kann?

Leider fehlt Ihnen aber das passende Grundstück und die Zeit, sich um den Hausbau zu kümmern und zum Heimwerker sind Sie auch nicht geboren?

Wir haben ein Projekt, in dem Ihr Traum Wirklichkeit werden kann.

Auf einem grünen Hügel in Wilfersdorf bei Mistelbach entstehen 6 Eigenheime, die darauf warten, von netten Menschen belebt zu werden. Die hochwertigen, modernen Häuser mit einer Größe von 86 bis 126 m<sup>2</sup> bieten Familien, Paaren und Singles in allen Lebensphasen ein Zuhause in dem sie sich je nach Stimmung zurückziehen oder mit Ihren Nachbarn feiern können.

Dieses Haus ist eine Doppelhaushälfte mit einem Obergeschoß und einer Wohnfläche von ca. 126,20m<sup>2</sup>. Genial für die ganze Familie. Es liegt unweit des Zentrums von Wilfersdorf bei Mistelbach. Platz genug um auch eine Garage "hinzustellen".

Sie bekommen dieses Haus „**belagsfertig**“. Die Eingangstüre und die Terrasantür, sowie alle Fenster sind aus Kunststoff und 3-fach verglast. Die Fenster mit Rolläden verbaut. Natürlich bauen wir Ihnen das Haus auch **schlüsselfertig & einigen Zusatzaustattungen** (Die Preise erhalten mit dem zugesandten Expose).

Es verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung. Das Haus betreten Sie im Erdgeschoss zu einem Vorraum. Auf der rechten Seite des Vorraumes befindet sich ein WC sowie der Technikraum bzw. Abstellraum. Dann gelangen Sie in einen großen und sehr hellen, offenen Küchen-, Ess- und Wohnbereich. Drei weitere Zimmer befinden sich im Obergeschoss, wo sich auch ein Badezimmer mit Fenster und einem WC befinden.

Für die Energieversorgung sorgt eine moderne **Luft-/Wärmepumpe**, welches für die Fußbodenheizung und die Warmwasser Zubereitung zuständig ist. Durch die Lage und die Bauweise sind die **Energiekosten gering**.

In der momentanen Phase haben Sie noch die Möglichkeit gestalterische Wünsche einzubringen.

Das Beste ist, wir vereinbaren einen Besichtigungstermin und ich zeige Ihnen das Projekt im Grünen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <5.500m

### **Sonstige**

Bank <6.000m  
Geldautomat <6.000m  
Polizei <6.000m  
Post <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap