

Sunny side of life



Haus mit Pool u. Garten

Objektnummer: 7939/2300159909

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2402 Haslau an der Donau
Baujahr:	2003
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,82 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	167,58 m ²
Keller:	55,73 m ²
Heizwärmebedarf:	C 73,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Susanne Kusbach







Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



immo company HAAS & URBAN
IMMOBILIEN
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, dem perfekten Mix aus Natur und Stadtnähe. Diese Südseitig ausgerichtet traumhafte Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Wohngegend, umgeben von grünen Wiesen und Feldern.

In nur ca. 20-22min. gelangen Sie mit dem Auto oder dem Zug nach Schwechat. In nur ca. 25-30min. sind es nach Wien.

Mit einer Wohnnutzfläche von 102,82m² und 4 Zimmern ist Platz für die ganze Familie. Die offene Wohn,-Küchen Kombination ermöglicht ein geselliges Zusammen sein. Das Dachgeschoss beginnend mit einer Höhe von 1,65m und die

dadurch kaum spürbare Dachschräge bietet ein angenehmes Raumgefühl. Im Keller finden Sie nicht nur viel Stauraum sondern auch noch eine Sauna vor.

Eine großzügige, nicht einsehbare Terrasse lädt an warmen Tagen zum verweilen ein, genießen Sie dort ein gemütliches Frühstück oder nette Grillabende mit Familie und Freunden.

Auch Badespaß ist garantiert, genießen Sie die warmen Sommertage In dem praktisch charmant angelegten Garten mit Swimming Pool, ausgestattet mit aufschiebbarer Poolabdeckung und Salzwasseranlage. Hier können Ihre Kinder unbeschwert Planschen und im Freien spielen.

An heißen Tagen verwöhnt Sie ein Klimagerät mit entspannender Kühle.

In der kalten Jahreszeit sorgt eine Fußbodenheizung für warme Füße, ein Kamin für wohlige Wärme und eine Gas-Etagenheizung für eine angenehme Raumtemperatur zu jeder Jahreszeit.

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Gäste WC
- Wohnzimmer
- Offene Küche

Dachgeschoss:

- Schlafzimmer
- Zimmer
- Zimmer
- Badezimmer mit WC

Keller:

- Viel Stauraum
- Wirtschaftsraum
- Dusche und WC
- Sauna

Für Ihren PKW steht ein Carport zur Verfügung, zudem gibt es genügend Autoabstellplätze vor dem Haus.

Die nächste Bushaltestelle und der Bahnhof sind in wenigen Gehminuten gut zu erreichen. Somit sind Sie schnell in der nahegelegenen Stadt und können alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens genießen.

Für Familien ist diese Immobilie besonders attraktiv, da sich ein Kindergarten und eine Schule in unmittelbarer Nähe befinden. Ihre Kinder können somit bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zur Schule gehen.

Lassen Sie sich diese einmalige Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihr neues Traumhaus. Wir freuen uns auf Sie.

Mit dem Auto:

ca.12 min. - zum Flughafen Wien

ca. 20 min. - zum Hauptplatz in Schwechat

ca. 30 min. - Wien Innere Stadt

ca. 16 min. nach Bruck a. d. Leitha

ca. 18 min. nach Hainburg a. d. Donau

ca. 32 min. zur Mole West Neusiedlersee

Mit dem Zug: REX 7

In ca. 24 min. zum Flughafen Wien

In ca. 30 min. nach Schwechat

Bahnhof

> 550m

Spar

> 1800m

Kindergarten

> 210m

Volksschule

> 290m

Arzt

> 1600m

Restaurant

> 700m

> 1000m

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.