

**TOP-Neubauprojekt mit exzellenten Grundrissen I
Garten+Terrasse+Balkon I Grünruhelage I KFZ-Stellplätze I**



Objektnummer: 14630

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2013 Göllersdorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	162,00 m ²
Nutzfläche:	214,60 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	349.999,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

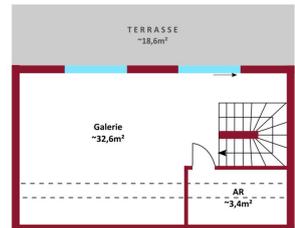
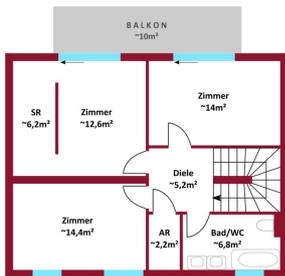
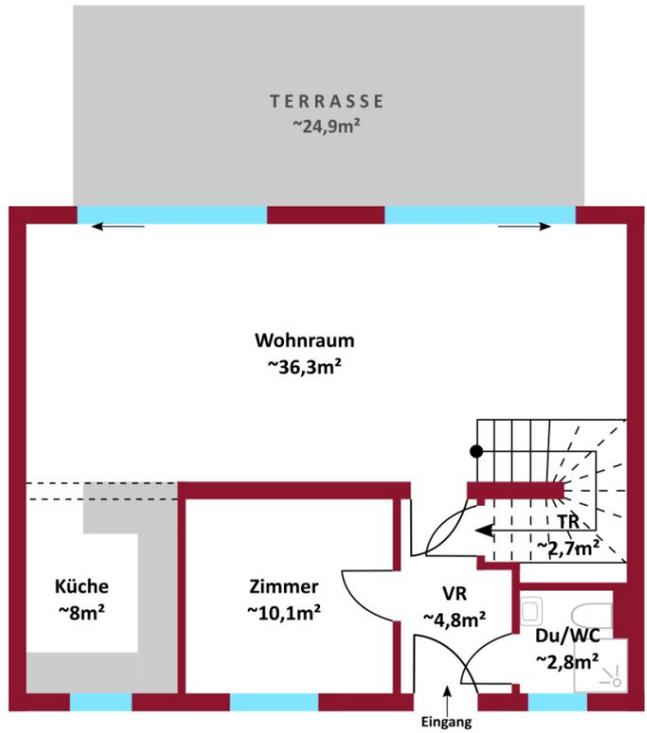
Ihr Ansprechpartner

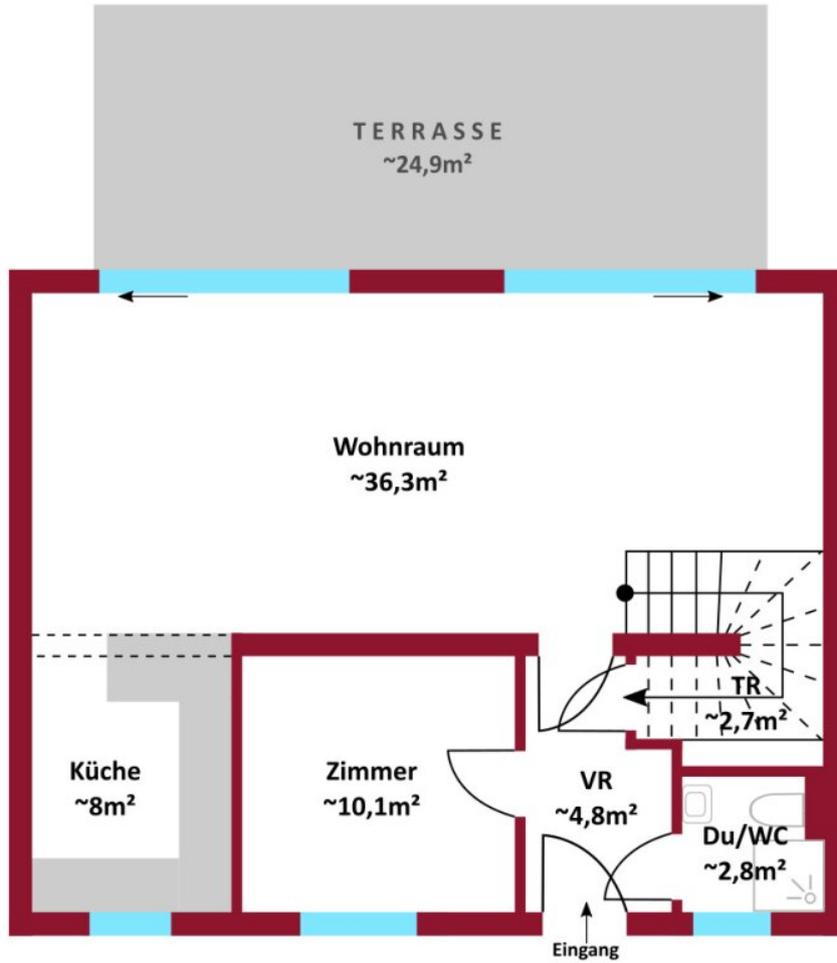


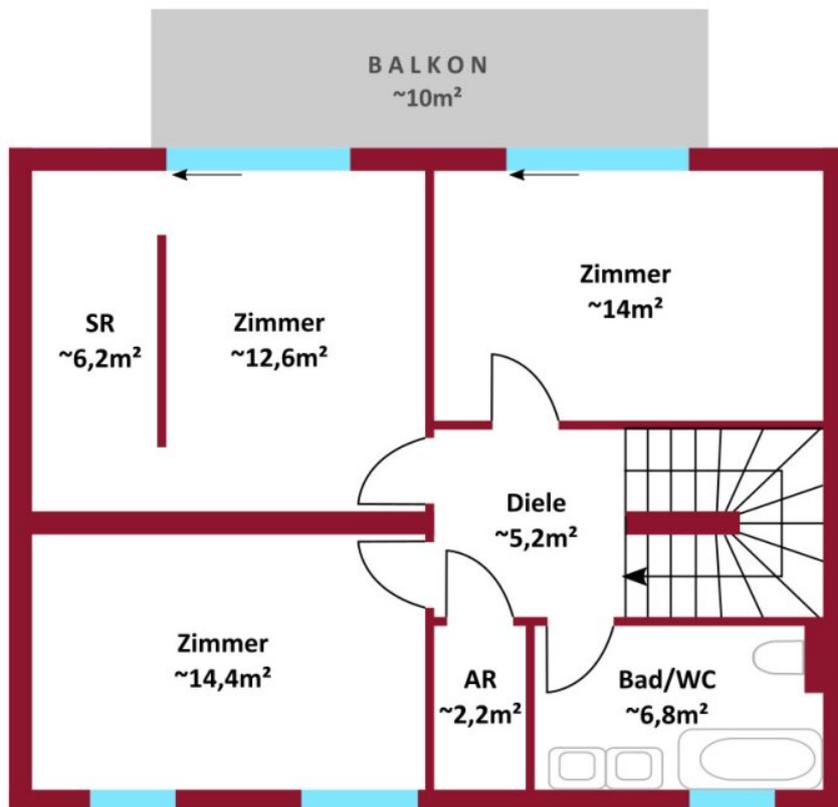
Maja Arsic

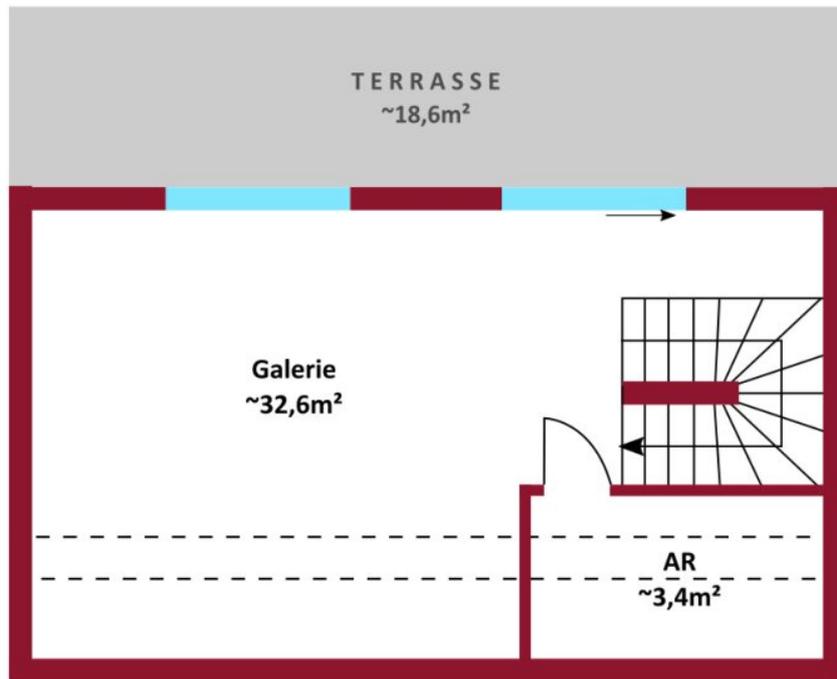
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien











Objektbeschreibung

In einer **idyllischen Grünruhelage**, inmitten einer **charmanten Siedlung**, bestehend aus Einfamilienhäusern, und **umgeben von Weingärten** entstehen in **Furth bei Göllersdorf 3** **moderne und äußerst schicke Reihenhäuser!**

Auf 3 Etagen und mit **hervorragenden Grundrissen** wird **Platz für die ganze Familie** geboten!

Viele Fensterelemente, Freiflächen auf jeder Etage sowie moderne Glasgeländer sorgen für ein **einzigartiges Wohlfühlgefühl!**

Die Highlights im Überblick:

- großzügige Wohnflächen von ca. 150 und 162 m²
- 6 Zimmer
- Ziegelmassivbau
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- mehrfachverglaste Fenster
- viele Freiflächen: Terrasse+Garten im EG, Balkon im OG, Terrasse im DG
- herrliche Galerie im DG, ideal als Büro oder Gästebereich nutzbar
- 2 Tageslichtbäder pro Haus

- KFZ-Stellplätze

Die Einheiten im Überblick:

- **Haus 1:** 6 Zimmer, WFL: ca. 150 m²; Garten; Terrassen: ca. 58 m²; Balkon: ca. 10 m²; Kaufpreis: 399.000,-- Euro
- **Haus 2:** 6 Zimmer, WFL: ca. 162 m²; Garten; Terrassen: ca. 43 m²; Balkon: ca. 10m²; Kaufpreis: 350.000,-- Euro
- **Haus 3:** 6 Zimmer, WFL: ca. 150 m², Garten; Terrassen: ca. 58 m²; Balkon: ca. 10 m²; Kaufpreis: 399.000,-- Euro

Die Häuser werden in **belagsfertigem Zustand** verkauft, eine **schlüsselfertige Ausführung** ist gegen einen Aufpreis **ebenfalls möglich!**

Der Fertigstellungstermin ist für 2024 geplant.

Haus Top 2:

Auf einer **Wohnfläche von ca. 162 m²** erwartet Sie **folgende Raumaufteilung:**

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Wohnküche mit räumlich leicht getrennter Küche und Ausgang in den Garten
- Zimmer
- Tageslichtbad mit Dusche

- Technikraum

Obergeschoss:

- Vorraum
- 3 sehr gut geschnittene Schlafzimmer, davon 2 mit Ausgang auf den Balkon
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Abstellraum

Dachgeschoss:

- äußerst einladend offene und lichterfüllte Galerie
- Abstellraum

Zudem stehen **2 KFZ-Stellplätze** zur Verfügung.

Die Lage:

Furth bei Göllersdorf ist eine **charmante und herzhafte Ortschaft** zwischen **Göllersdorf** und **Breitenwaida**.

In beiden Richtungen stehen Ihnen **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte** sowie ein **vielversprechendes Gastronomieangebot** zur Verfügung.

Nur ca. **2,4km** entfernt befindet sich der **Bahnhof Breitenwaida**, welcher eine **direkte Anbindung nach Wien** ermöglicht.

Die **schnelle Erreichbarkeit der S3** ist ein zusätzliches Plus!

Umgeben von **viel Grün und einer herrlichen Ruhelage** ist **Furth bei Göllersdorf** der **perfekte Ort, um neue Wurzeln zu schlagen**.

Bahnhof Breitenwaida ca. 2,4km

Bus 800 ca. 1,1km

Kindergarten ca. 2,8km

Volksschule ca. 2,8km

Mittelschule ca. 3,5km

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m

Apotheke <7.000m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap