

**Neujahrsaktion! Doppelhaushälften 3.0 mit Keller zu verkaufen!**



**Objektnummer: 7939/2300160726**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2603 Felixdorf
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,08 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	181,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	100,67 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	62,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 23,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	459.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Benjamin Heidegger**



So könnte ihr Schlafzimmer aussehen - Bild ist KI-generiert



So könnte dein Stiegenhaus aussehen - Bild ist KI generiert



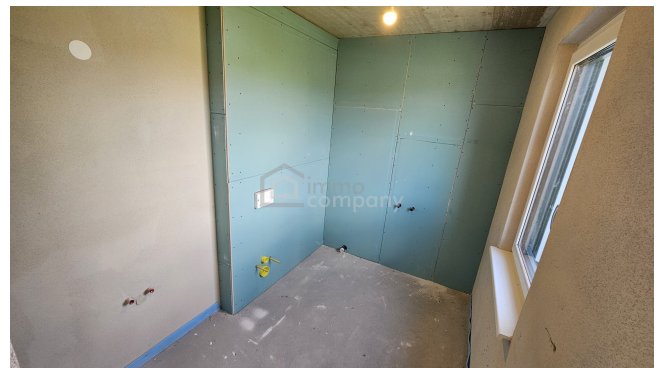
So könnte ihr Badezimmer aussehen - Foto ist KI-generiert



So könnte dein Büro aussehen - Bild ist KI-generiert

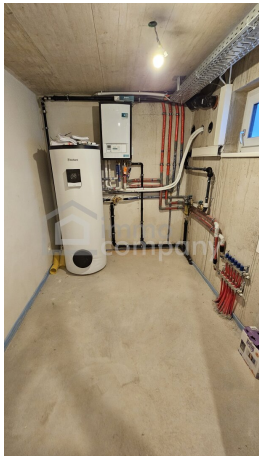














Und, noch immer auf der Suche nach dem richtigen Immobilienexperten?

**Benjamin Heidegger**  
IMMOBILIENEXPERTE  
BEWERTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

**0699 184 100 40**  
benjamin.heidegger@immo-company.at

Top Makler 2023  
Immo-Company

Top Makler 2024  
Immo-Company

Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**

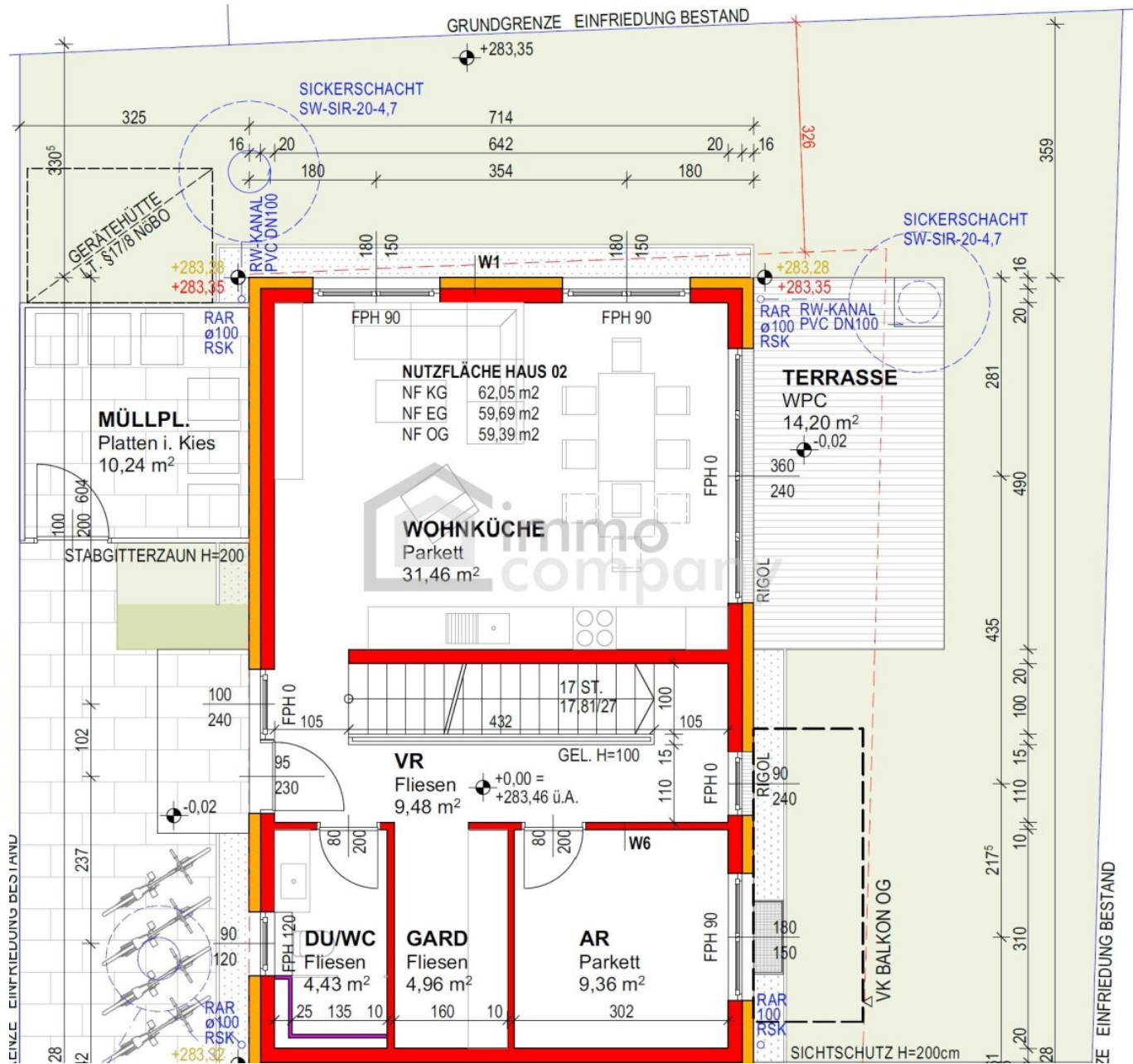
Wir geben Menschen Zuhaus!

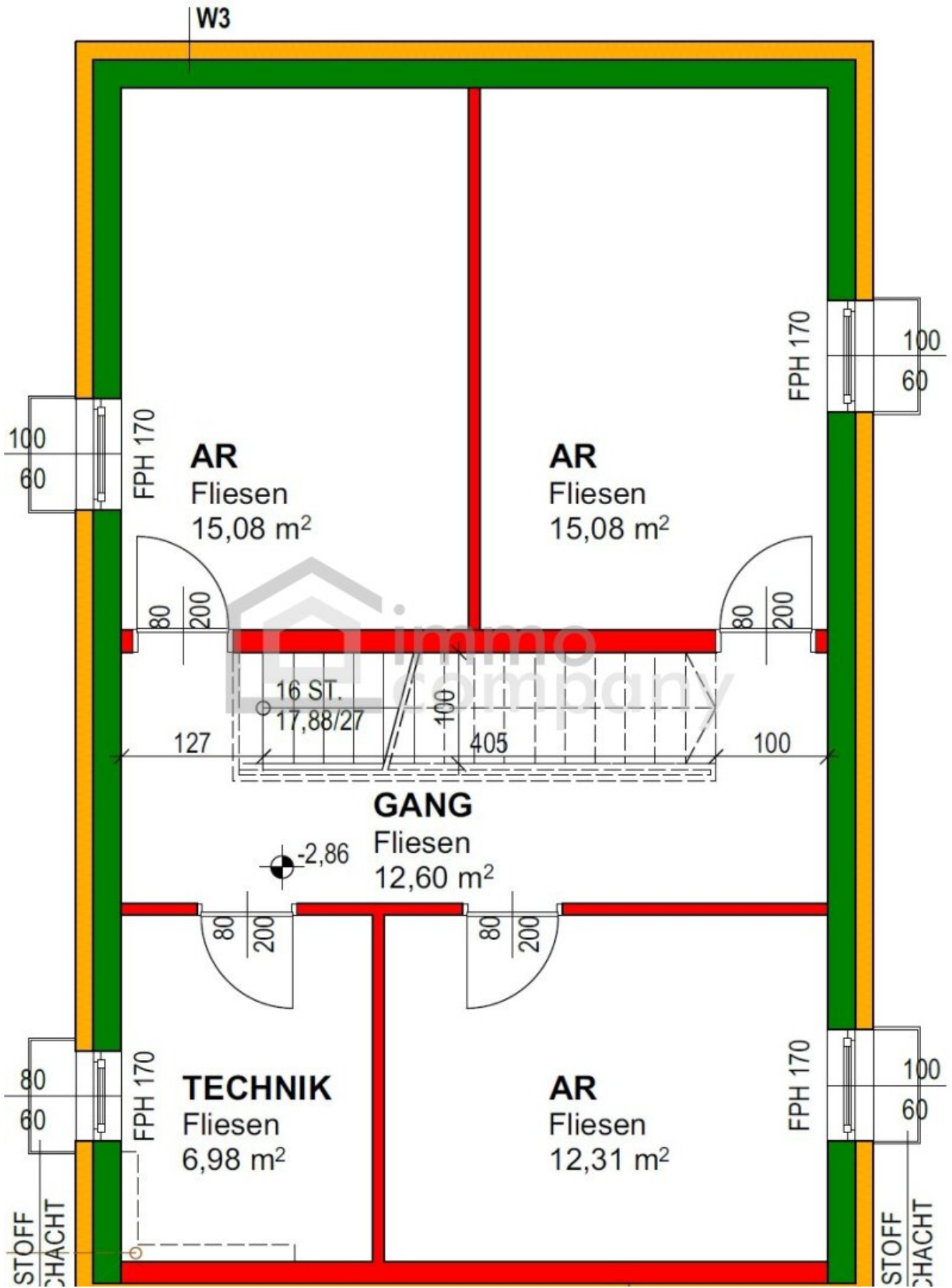
**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

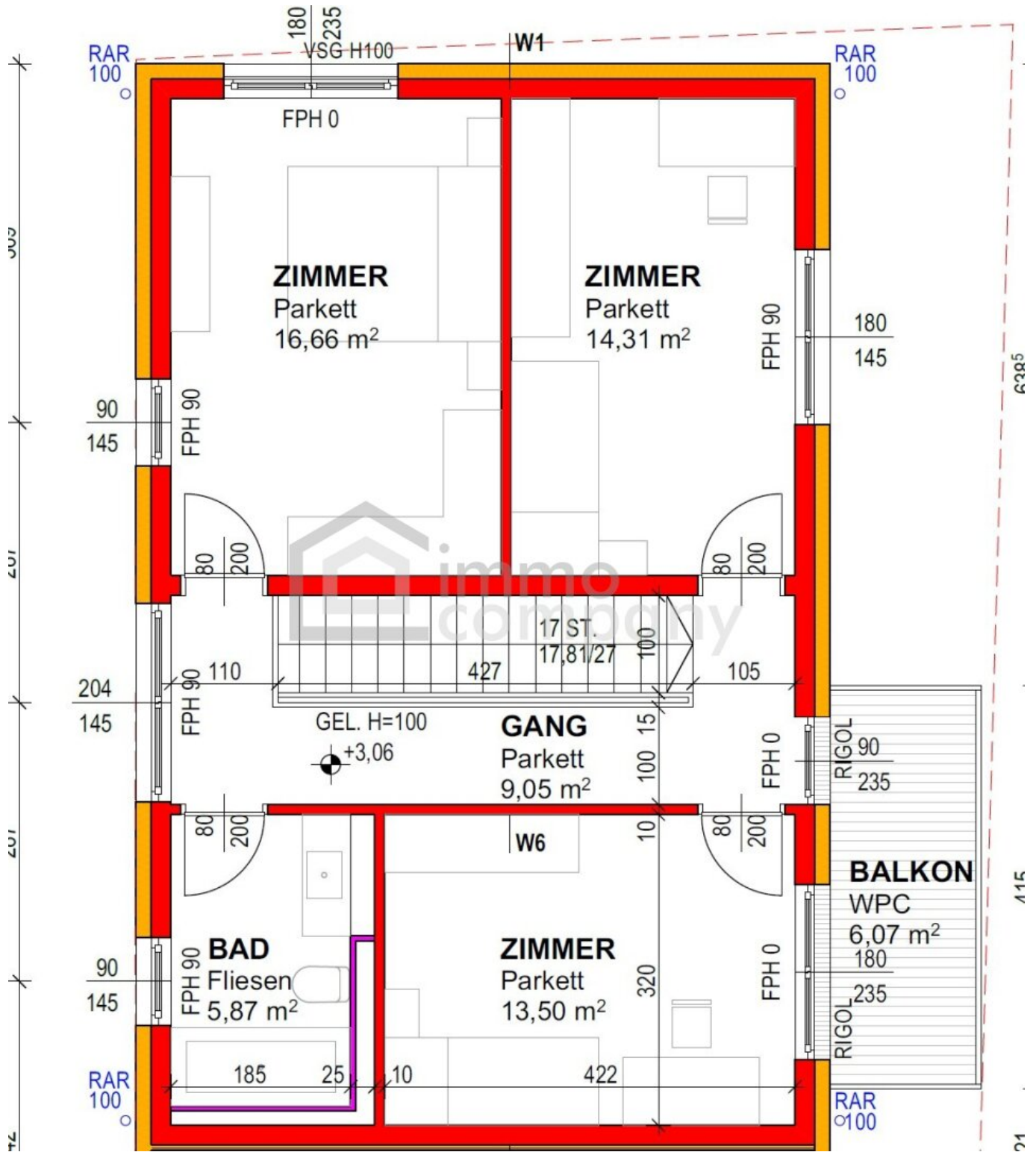
Website

**immo company**

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)







# Objektbeschreibung

**Du suchst ein lässiges neues Zuhause!**

**FELIXLiving45 bietet dir die ideale neue Doppelhaushälfte für dich!**

**Warum hebt sich diese Doppelhaushälften von Anderen ab?**

**Highlights:**

- 2 Parkplätze stehen zur Verfügung
- Absolute Ruhelage
- Keller mit Fußbodenheizung? **Wo gibt es das?**
- Heizung mit Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung + Fußbodenkühlung - **Genial!**
- Netzwerksystem im Haus
- Außenjalousien - **Standard!**
- Dreifachverglaste Fenster - **Standard!**
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Vorbereitung für Photovoltaik-Anlage
- Vorbereitung E-Lade-Station am Parkplatz
- **Garten nicht zu groß, nicht zu klein!**

**UPDATE: Terrassenplatten sind verlegt und Sichtschutz ist montiert, sowie Wiese angebaut.**

Aufteilung der Räume bzw. Flächen:

**Erdgeschoss:**

- Vorraum: 9,48m<sup>2</sup>

- Garderobe: 4,96m<sup>2</sup>
- Badezimmer+WC: 4,43m<sup>2</sup>
- Zimmer/Abstellraum: 9,36m<sup>2</sup>
- Wohnküche: 31,46m<sup>2</sup>
- Terrasse: 14,20m<sup>2</sup>

**Obergeschoss:**

- Gang: 9,05m<sup>2</sup>
- Badezimmer inkl. WC: 5,87m<sup>2</sup>
- Zimmer: 13,50m<sup>2</sup>
- Zimmer: 16,66m<sup>2</sup>
- Zimmer: 14,31m<sup>2</sup>
- Balkon: 6,07m<sup>2</sup>

**Kellergeschoss:**

- Kellerraum: 30,16m<sup>2</sup>
- Technikraum: 6,98m<sup>2</sup>
- Gang: 12,60m<sup>2</sup>
- Lagerraum: 12,31m<sup>2</sup>

Ausgeschriebener Preis ist für die inserierte belagsfertige Variante.

Schlüsselfertige Variante nach Abstimmung.

Einzelne Fotos sind KI-generiert.

**Lage:**

Felixdorf befindet sich inmitten des Bezirkes Wiener Neustadt Bezirk. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Spar, etc.) in unmittelbarer Nähe und zu Fuß erreichbar (ca. 750m). Kindergarten und Volksschule sind nur 5min von der Haustür zu Fuß (450m) zu erreichen, Mittelschule 10 Gehminuten entfernt, Gymnasium und HTL in Wr. Neustadt mit Bus und Bahn zu erreichen. Bahnhof in Felixdorf verfügbar. Ärzte und Apotheke sind ebenfalls angesiedelt. Auch die ansässigen Restaurants und Wirtshäuser laden zur genussvollen Kulinarik ein. Alle sonstigen Geschäfte des täglichen Bedarfs/Gebrauchs in unmittelbarer Nähe.

Die Bezirkshauptstadt Wr. Neustadt ist in ca. 7 Minuten per Auto erreichbar. Mit dem Auto erreicht man Wien in 35min, den Flughafen in 45min.

Darüber hinaus stehen sehr gute öffentliche Busverbindungen und die Südbahnverbindung für schnelle Reisen nach Wien, usw. zur Verfügung.

Sehr gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen sowohl telefonisch, wie auch für eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung und bin natürlich auch gerne bei Finanzierungen behilflich.

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Dein Immobilienexperte

DI (FH) Benjamin Heidegger, MSc

+43 699 184 100 40

benjamin.heidegger@immo-company.at

Vermittlungshonorar lt. Maklerverordnung

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Ich ersuche um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z

(GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten - d.h. Vor- und Familiennamen bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email-Adresse - bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <7.500m  
Universität <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap