# Lässige Doppelhaushälften 3.0 zu verkaufen!



Außenaufnahme\_1\_KI generiert

Objektnummer: 7939/2300160726

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Doppelhaushälfte

Land: Österreich PLZ/Ort: 2603 Felixdorf

Baujahr:2024Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:143,21 m²Nutzfläche:162,37 m²

 Zimmer:
 4

 Bäder:
 1

 WC:
 2

 Balkone:
 2

 Terrassen:
 1

 Stellplätze:
 3

**Garten:** 156,52 m<sup>2</sup> **Keller:** 52,93 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

B 23,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,65 Kaufpreis: 479.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



DI (FH) Benjamin Heidegger



























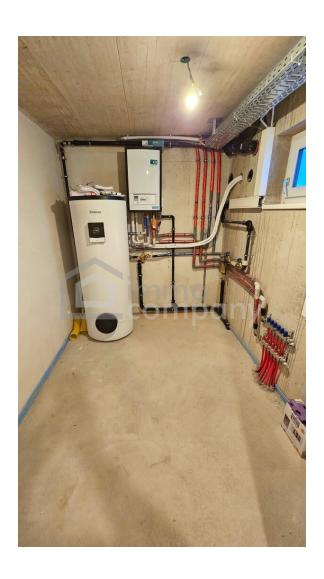






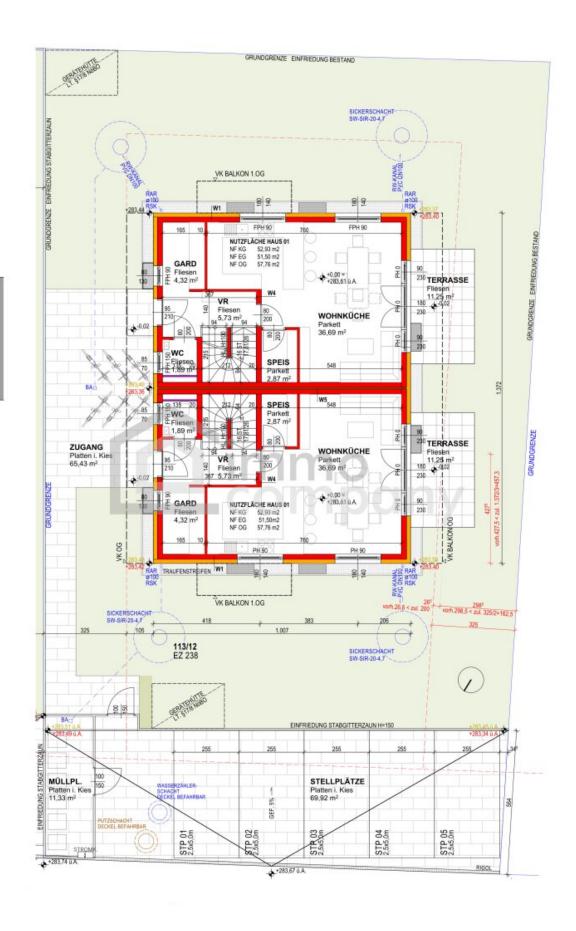


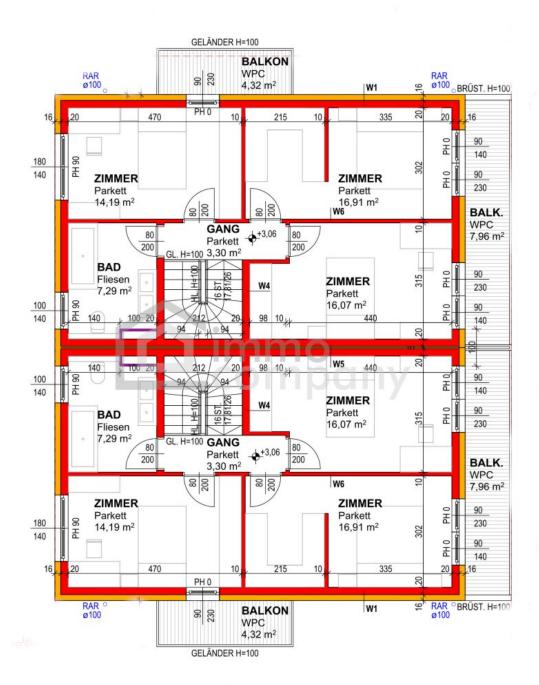


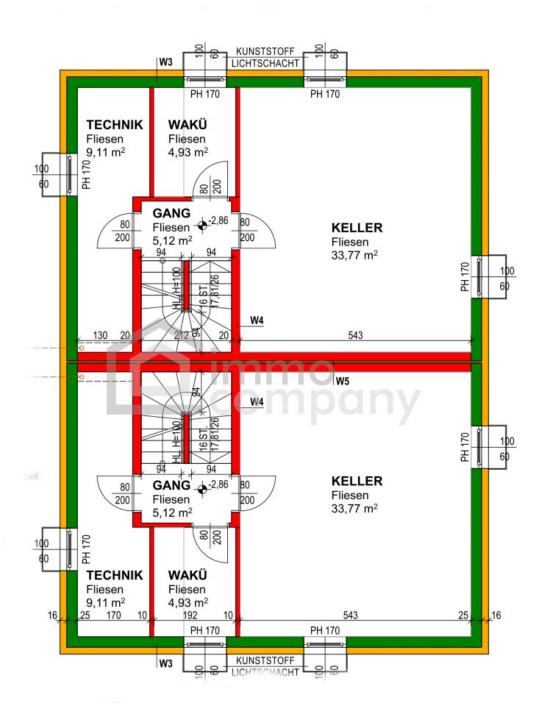












## **Objektbeschreibung**

Du suchst ein lässiges neues Zuhause!

FELIXLiving47 bietet dir die ideale neue Doppelhaushälfte für dich!

Warum hebt sich diese Doppelhaushälften von Anderen ab?

### Highlights:

- Unglaubliche 3 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: 5,73m<sup>2</sup>

- Garderobe: 4,32m<sup>2</sup>

- WC: 1,89m<sup>2</sup>

- Abstellraum: 2,87m<sup>2</sup>

- Wohnküche: 36,69m²

- Terrasse: 11,25m<sup>2</sup>

### **Obergeschoss:**

- Gang: 3,30m<sup>2</sup>

- Badezimmer inkl. WC: 7,29m<sup>2</sup>

- Zimmer 1: 14,19m<sup>2</sup>

- Zimmer 2: 16,91m<sup>2</sup>

- Zimmer 3: 16,07m<sup>2</sup>

- Balkon 1: 4,32m<sup>2</sup>

- Balkon 2: 7,96m<sup>2</sup>

### **Kellergeschoss:**

- Wohnkeller: 33,77m<sup>2</sup>

- Technikraum: 9,11m<sup>2</sup>

- Gang: 5,12m<sup>2</sup>

- Waschküche/Lagerraum: 4,93m²

Ausgeschriebener Preis ist für die inserierte belagsfertige Variante.

Schlüsselfertige Variante nach Abstimmung.

Einzelne Fotos sind KI-generiert, nicht überall sind Kennzeichnungen vorhanden.

#### 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 Klinik <8.000m Krankenhaus <7.000m

#### 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