

**Exklusive Maisonette mit Penthouse-Terrasse-150m<sup>2</sup>  
Wohnkomfort im Erstbezug**



Hausansicht

**Objektnummer: 7939/2300161205**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2433 Margarethen am Moos
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,50
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

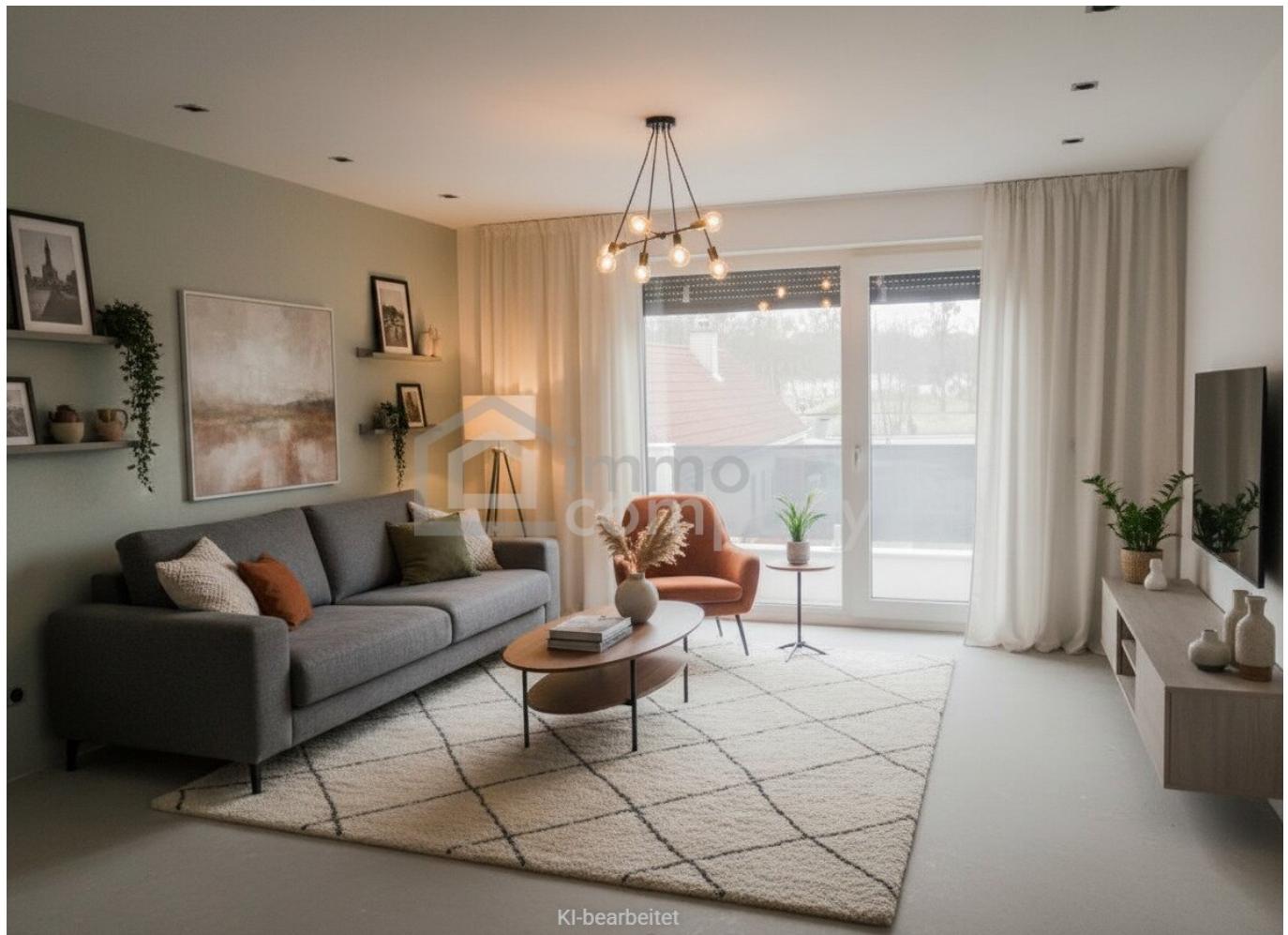
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

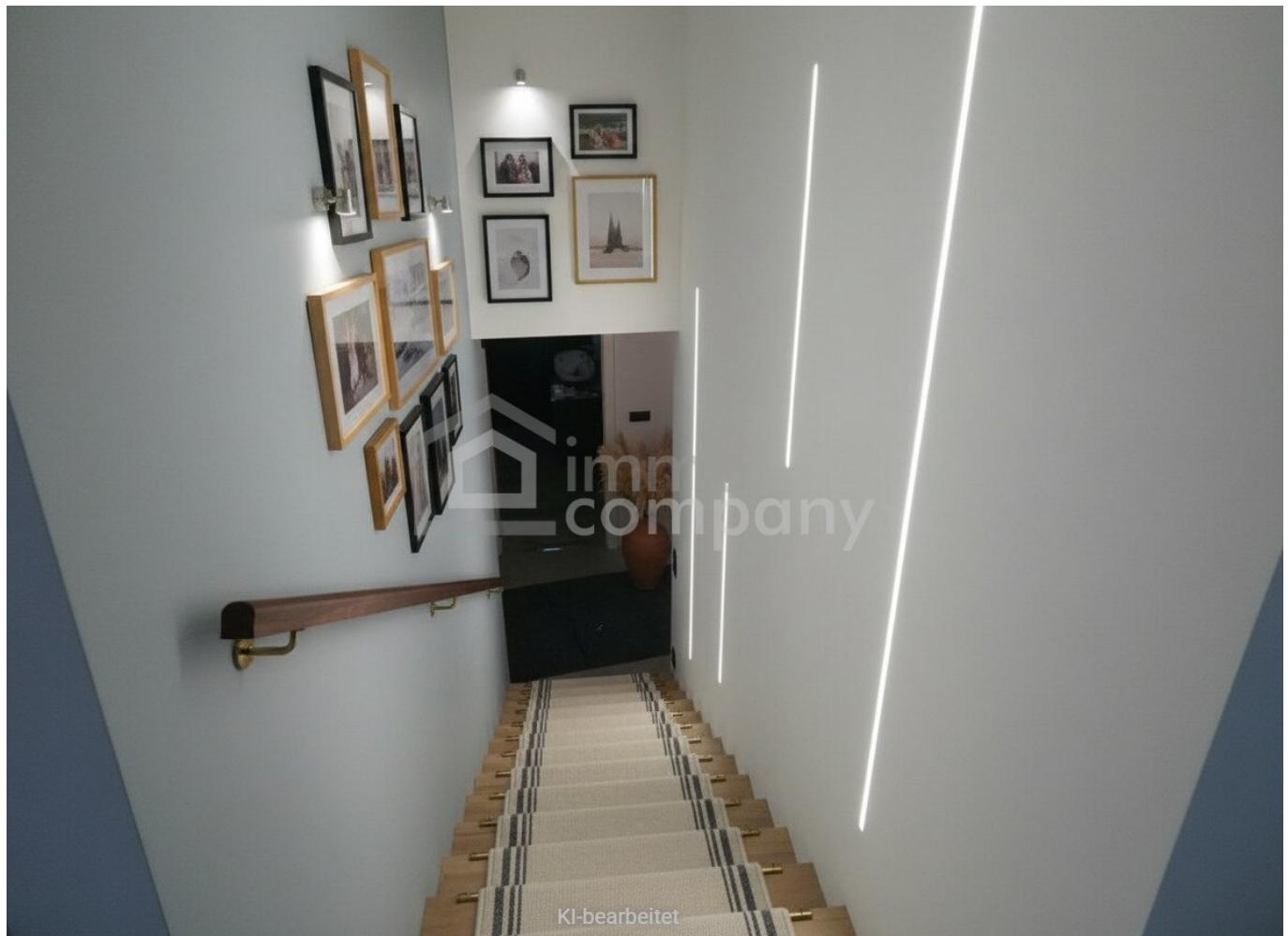
## Ihr Ansprechpartner



**Ricarda Blank-Binder**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf







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.



Website



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

# **Objektbeschreibung**

Sie sind auf der Suche nach einem exklusiven Zuhause in einer ruhigen und idyllischen Umgebung? Dann ist diese repräsentative Maisonette-Wohnung genau das Richtige für Sie! Die Wohnung befindet sich im 1. OG eines erst kürzlich fertiggestellten Neubaus und bietet auf rund 150m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrte.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie feststellen, dass hier mit sehr hochwertigen Materialien gearbeitet wurde.

Sie betreten die Wohnung über ein geräumiges Vorzimmer, von dem aus man in das erste Badezimmer mit Dusche/und oder Badewanne gelangt. Genau daneben befindet sich die getrennte Toilette, welche mit einem Anschluss für ein Handwaschbecken ausgestattet ist.

Im AR befindet sich der Waschmaschinenanschluss und die Technik für die gesamte Wohnung.

2 Schlafzimmer sind zentral begehbar und bieten ausreichend Platz. Das geräumige Wohnzimmer bietet auf der einen Seite Platz für eine großzügige Küche mit Insel und auf der anderen Seite für eine Wohnlandschaft, auf der die ganze Familie Platz findet.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie außerdem auf einen Balkon, welcher sich über die gesamte Länge der Wohnung erstreckt.

Im OG erwartet Sie ein sehr großzügiges Studio, welches vielfältig genutzt werden kann. Ob als drittes Schlafzimmer oder auch Fitnessraum, mit dem anschließenden zweiten Badezimmer mit WC sind die Möglichkeiten grenzenlos. Auch ein weiterer Raum für z.B. eine Sauna oder Infrarotkabine ist vorhanden.

--> Der Preis bezieht sich auf eine belagsfertige Ausführung. Gerne können Bodenbeläge, Sanitärkeramiken und Innentüren nach Ihren Wünschen hergestellt werden. Aufschlag schlüsselfertig € 50.000,- VB

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 <5.500m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m  
Bank <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap