

**IHR BELAGSFERTIGES TRAUMHAUS IN IDYLLISCHER  
LAGE! Modern, komfortabel und naturnah!**



**Objektnummer: 1757/63**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2732 Willendorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 31,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,49
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Axel Pagacz**

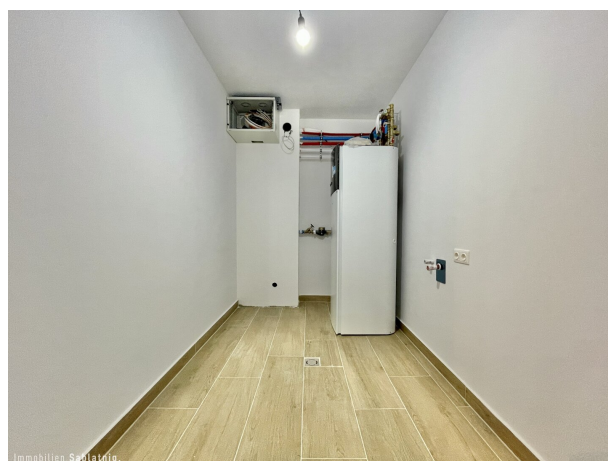
Immobilien Sablatnig











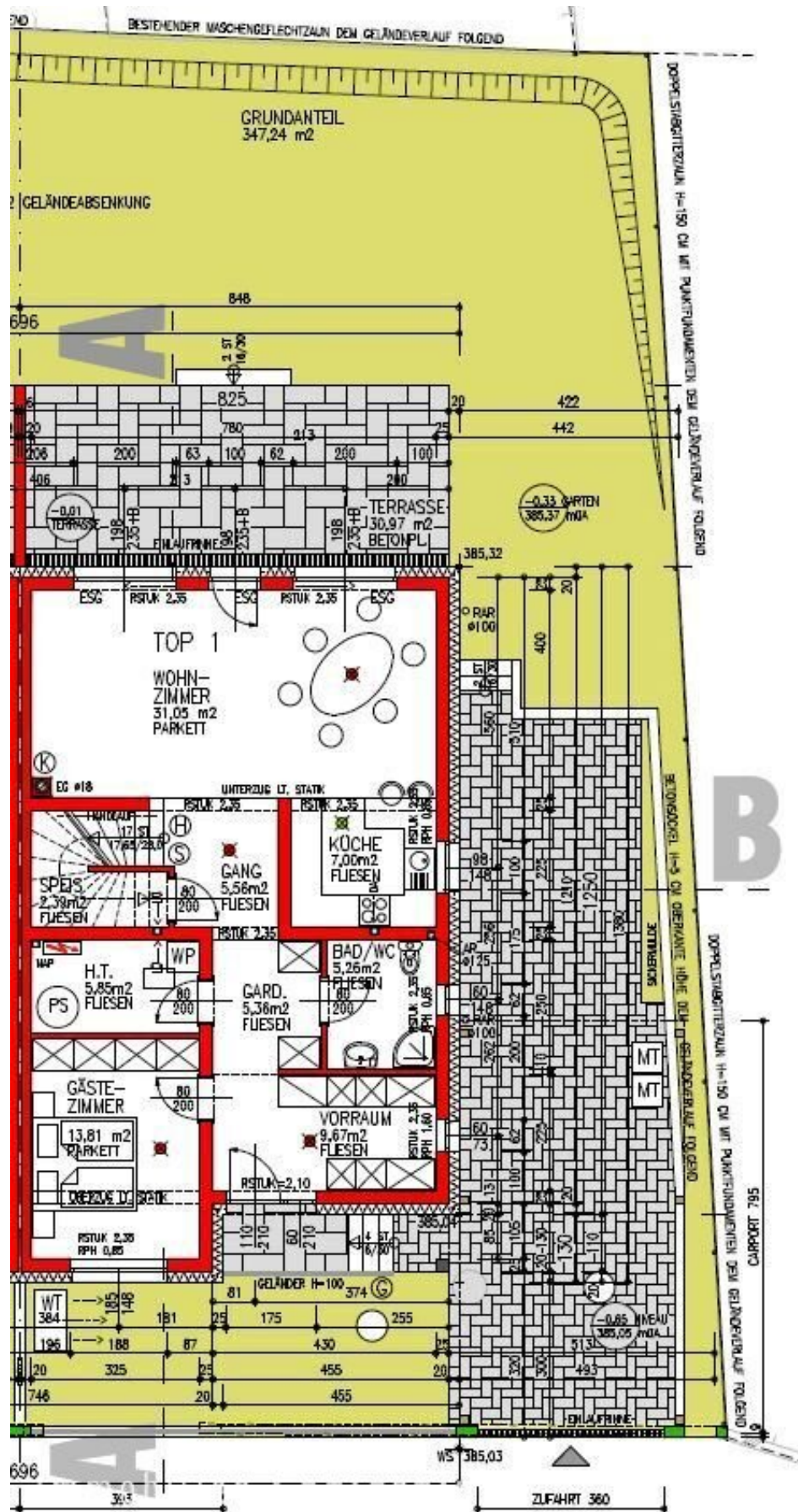




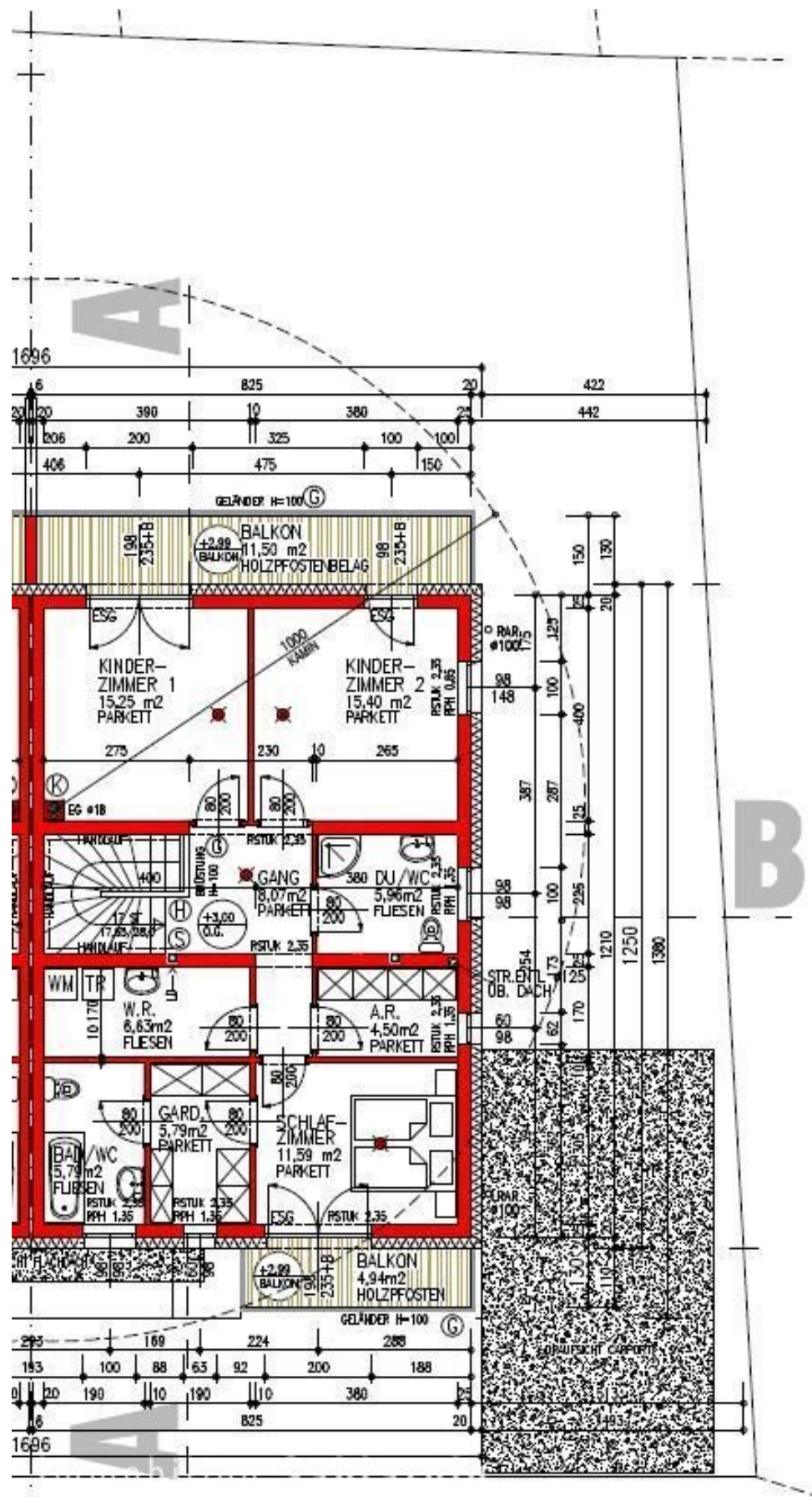


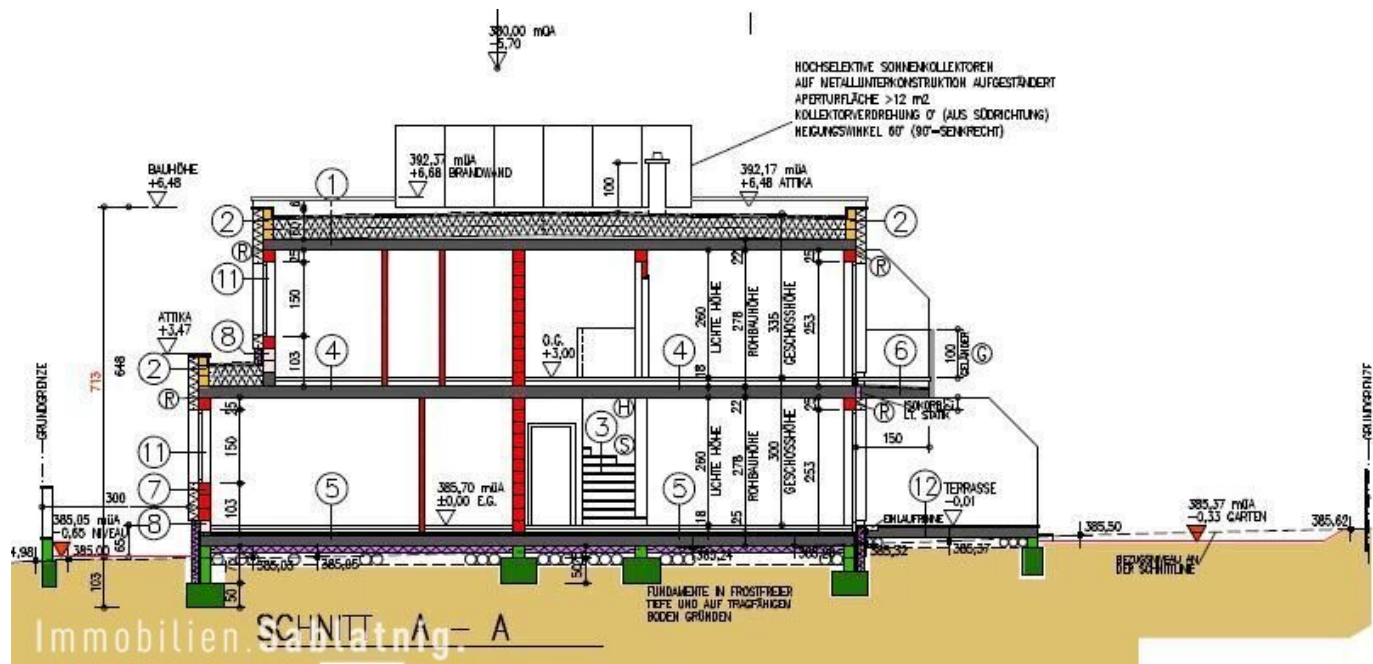














## Objektbeschreibung

In der idyllischen Gemeinde Willendorf erwartet Sie eine besondere Gelegenheit: Eine neu errichtete, **belagsfertige Doppelhaushälfte** mit durchdachter Raumaufteilung – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die Ruhe und Lebensqualität schätzen und ihr neues Zuhause individuell gestalten möchten.

### Eckdaten im Überblick

- Erstbezug – **belagsfertig**
- Ca. 165 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 5 Zimmer – zentral begehbar
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Balkon & Terrasse
- Eigener Garten
- Moderne Bäder mit Duschen (Grundausstattung)
- Innovative Luftwärmepumpe – energieeffizient & kostensparend
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Parkplatz direkt vor dem Haus
- Absolute Ruhelage

**Kaufpreis (belagsfertig): EUR 425.000,-**

### Wohnen mit Freiraum für individuelle Gestaltung

Der helle und einladende Eingangsbereich führt Sie direkt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und eröffnen einen schönen Blick ins Grüne. Die im gesamten Haus verlegte Fußbodenheizung schafft beste Voraussetzungen für ein behagliches Wohnklima.

Balkon, Terrasse und Eigengarten bieten viel Platz für Erholung im Freien und lassen sich

ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten. Die Badezimmer sind funktional vorbereitet und ermöglichen Ihnen eine individuelle Auswahl von Oberflächen und Ausstattungselementen nach Ihrem persönlichen Geschmack.

Die verbaute **Luftwärmepumpe** sorgt für effizientes, umweltfreundliches Heizen und unterstützt Sie langfristig bei der Reduktion Ihrer Energiekosten.

## **Top-Lage mit hervorragender Infrastruktur**

Trotz der absoluten Ruhelage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs rasch erreichbar:

- Bushaltestelle & Bahnhof in der Nähe
- Supermärkte, Bäckerei und Arztpraxen bequem zu Fuß erreichbar
- Direkter Zugang zur Natur mit Spazier- und Radwegen direkt vor der Haustür

Willendorf vereint naturnahes Wohnen mit guter Verkehrsanbindung und bietet ideale Voraussetzungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** gerne telefonisch unter **+43 (0)678 129 30 10** zur Verfügung.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <7.000m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**



Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap