

## **Erstbezug! Moderne Doppelhaushälfte in Zwölfaxing**



**Objektnummer: 4004**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2322 Zwölfaxing
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	151,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	106,43 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	665.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Aleksandar Mihajlovic

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 660 6525500  
F +43 1 512 14 84

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



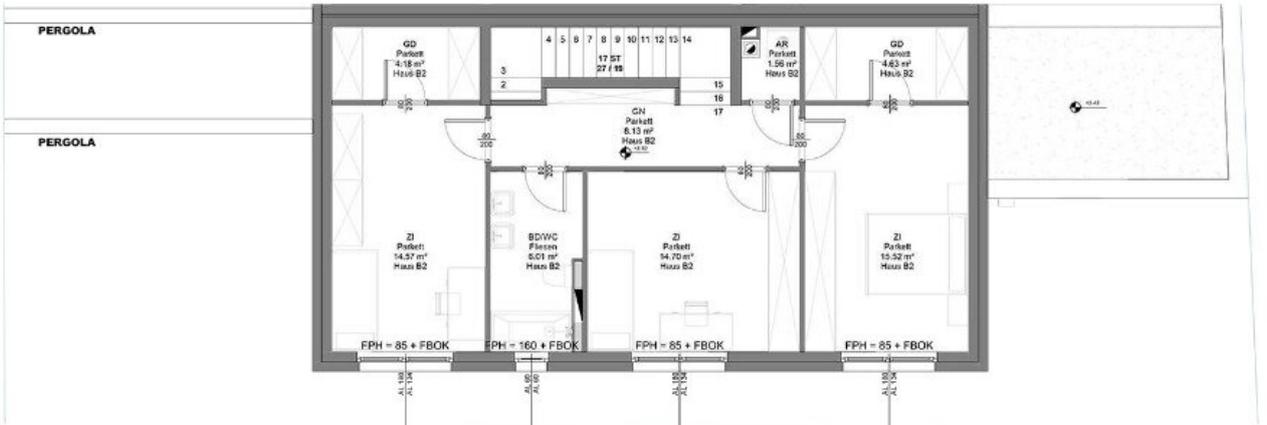
LIFESTYLE  
PROPERTIES







GRUNDRISS - ERDGESCHOSS Maßstab 1:50



GRUNDRISS - OBERGESCHOSS Maßstab 1:50

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine moderne Doppelhaushalte in Ruhelage in Zwölfaxing.

Dieses einzigartige Haus, das sich harmonisch in seine Umgebung einfügt, verfügt nicht nur über einen großzügigen Garten, sondern bietet auch zwei Auto-Stellplätze. Dieses moderne Haus wird mittels einer effizienten Wärmepumpe beheizt und wird im belagsfertigen Zustand verkauft. Es besteht die Möglichkeit, das Haus gegen einen Aufpreis von EUR 50.000,00 schlüsselfertig zu erwerben. Es wurde mit viel Liebe zum Detail entworfen und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Vorraum. Geradeaus eröffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch bodentiefe Fenster mit Tageslicht durchflutet wird und einen reizvollen Blick auf den ca. 106 m<sup>2</sup> großen Garten und die ca. 12,5 m<sup>2</sup> große Terrasse bietet. Dieser Bereich ist nicht nur perfekt für gemeinsame Familienmahlzeiten, sondern auch für gesellige Zusammenkünfte mit Freunden und Verwandten. Direkt vom Garten, aber auch vom Wohnraum aus erreichbar ist der vielfältige Technikraum. Er bietet genügend Platz, um Ihre persönlichen Vorstellungen umzusetzen – sei es mit einer privaten Sauna für Entspannung nach einem langen Tag, einem geräumigen Abstellraum für alle Ihre Utensilien, einem Hobbyraum für kreative Projekte oder einem Fitnessbereich, um Ihre sportlichen Ambitionen zu verwirklichen.

Ebenfalls im Erdgeschoß befindet sich ein ca. 11 m<sup>2</sup> großes Zimmer, welches sich ideal als Gästezimmer, Büro oder auch als Spielzimmer für die Familie eignet. Ein modernes Badezimmer vervollständigt diesen Bereich und bietet Ihnen den Komfort, den Sie benötigen.

Über eine geschmackvolle Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das in drei geräumige Schlafzimmer, einen zusätzlichen Abstellraum und ein Badezimmer unterteilt ist. Zwei der Schlafzimmer besticht durch ein begehbares Ankleidezimmer, das Sie in Ihrem täglichen Morgenritual unterstützt und für ausreichend Stauraum sorgt.

Die Lage ist des Hauses ist optimal. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Sie sind umgeben von Grün und der Natur und trotzdem schnell in Wien. Mit dem Auto erreichen Sie in weniger als einer halben Stunde das Stadtzentrum. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap