

**Modernes Eigenheim in grüner Umgebung | Haus mit
Garten, Terrasse & 2 Stellplätzen | Luftwärmepumpe |
Fußbodenheizung u.v.m.**



Objektnummer: 15693

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3424 Zeiselmauer
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,12 m ²
Nutzfläche:	124,12 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	100,70 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	499.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Jakob Amadei

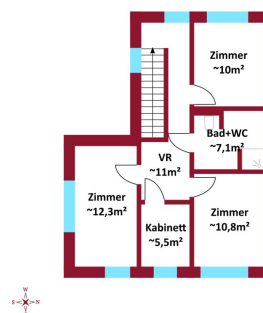
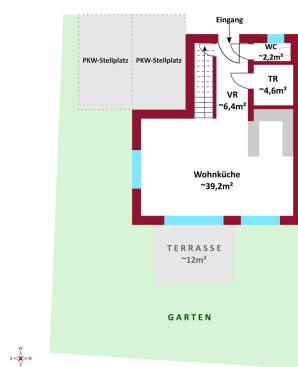
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

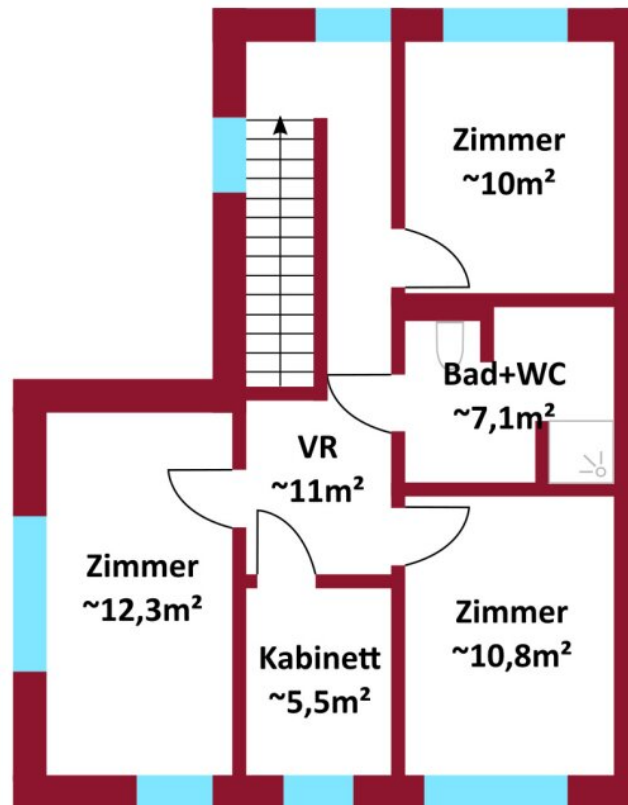
T +43 1 3709098
H +43 664 4247162

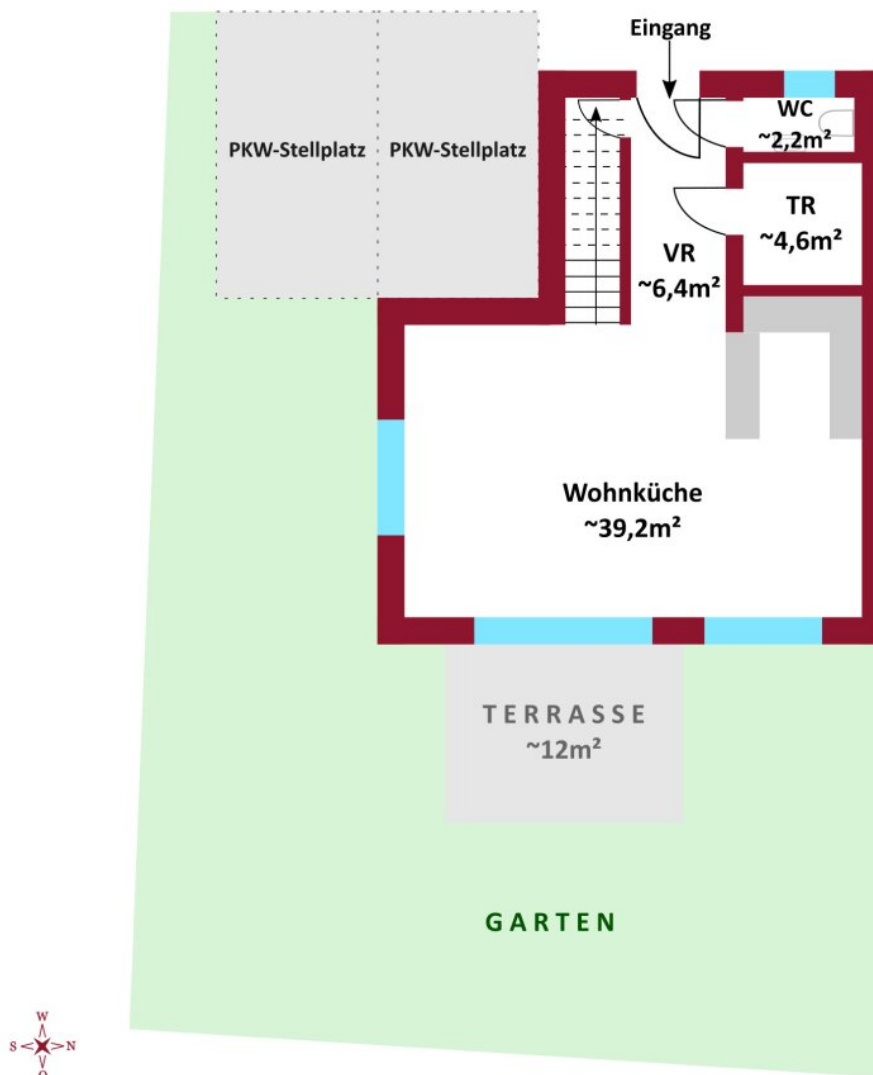
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Ankommen und genießen - Naturnah leben, stilvoll wohnen

Mit einer durchdachten **Wohnfläche von ca. 112,12 m²**, einem **privaten Garten von ca. 112,70 m²** sowie **2 Stellplätzen**, bietet die Liegenschaft ein wunderschönes Zuhause. **In einer ruhigen Seitengasse** gelegen, genießt man vom Garten einen **herrlichen Fernblick in die grüne Umgebung von Zeiselmauer**.

Das Haus ist mit einer modernen **Luftwasser- Wärmepumpe mit Kühlfunktion** sowie einer **Fußbodenheizung** ausgestattet. Ein **Kachelofen**, **großzügige Fensterflächen** und die **moderne Bauweise** schaffen zudem ein helles Wohnambiente, in dem man sich einfach wohl fühlt.

Ihr neues Zuhause im Überblick:

Das Erdgeschoss mit ca. 55,48 m²

- **Vorraum (ca. 6,44 m²)**: Einladender heller Eingangsbereich mit genügend Platz für Garderobe und Stauraum.
- **Offener Wohnbereich (ca. 39,21 m²)**: Stilvolle Wohnküche mit einer Kochinsel im Landhaus Stil und direktem Zugang zur ca. 12m² großen Terrasse
- **Technikraum (ca. 4,64 m²)**: Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Anschlussmöglichkeiten für die Waschmaschine
- **Gäste-WC (ca. 2,15 m²)**: Zeitlose Sanitärausstattung in modernem Design.
- **Abstellraum (ca. 3,04 m²)**: für zusätzlichen Stauraum,

Das Obergeschoss mit ca. 53,38 m²

- **3 Zimmer (ca. 10,00 m², ca. 10,75 m² & ca. 12,30 m²)**: Helle, gut geschnittene Räume – als Schlafzimmer oder Kinderzimmer.

- **Kabinett (ca. 5,51 m²):** vielseitig nutzbar- als begehbare Kleiderschrank, Home-Office oder ein Hobbyraum
- **Badezimmer mit WC (ca. 7,11 m²):** Ausgestattet mit einer Sanitäreinrichtung von LAUFEN und Hansgrohe
- **Verteiler (ca. 10,97 m²):** Heller und weitläufiger Verteiler – alle Zimmer sind von hier aus separat erreichbar

Der Außenbereich:

- **Großer Garten (ca. 112,7 m² inkl. Terrasse):** Eine Gartengestaltung nach Ihren Vorstellungen & Wünschen. Der Garten macht es möglich.
- **Terrasse (ca. 12 m²):** Mit Natursteinfliesen ausgestattet
- **Zwei PKW-Abstellplätze:** Komfortables Parken direkt vor dem Haus.

Ausstattung:

- **Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion**
- **Fußbodenheizung**
- **Sanitäreinrichtung von den Marken LAUFEN und Hansgrohe**
- **Kachelofen im Wohnzimmer**
- **Alle Fenster mit Rollläden ausgestattet**
- **Bodentiefe großzügige Fenster zur Terrasse mit elektrischen Rollläden**

- **Edler Holzboden – Vollholz Eichenparkett**
- **3-fach verglaste Fenster mit Schallschutz und Wärmedämmung**
- **Küche im Landhausstil mit moderner Kochinsel und Marken Einbaugeräten**
- **Wandleuchten bei den Treppen**

Verkaufspreis: **499.000,--**

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten!

Gerne steht Ihnen Herr Jakob Amadei für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [+43 664 424 71 62](tel:+436644247162) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap