

Hochwertig, Einzigartig, Sensationell!



Objektnummer: 7939/2300161401

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7052 Müllendorf
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	164,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	35,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 53,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Betriebskosten:	68,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jutta Hertel

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44



Haben Sie schon einmal darüber nachgedacht
Ihre Immobilie zu verkaufen
 oder zu vermieten?
 Rufen Sie mich einfach an, und vereinbaren Sie ein
 unverbindliches, kostenfreies
Beratungsgespräch.

Ihre ausgezeichnete Ansprechpartnerin und ihr Spitzen-Team im Burgenland:

Jutta Hertel
 Gebietsleiterin

+43 664 8410 790
 jutta.hertel@immo-company.at

immo HAAS & URBAN IMMOBILIEN company
 www.immo-company.at

**Wir verkaufen/vermieten
 gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung
 in Ihrer Region**

*Wir geben Menschen
 ein neues
 Zuhause*

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.

  

immo HAAS & URBAN IMMOBILIEN company
 www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Wir sind **exklusiv** mit der Vermarktung dieser **wahrlich luxuriös ausgestatteten Spitzen-Liegenschaft** beauftragt!

Hereinspaziert in Ihr neues Zuhause...

Insgesamt gibt es 2 Etagen. Da am Hang gebaut, betreten wir diesen **feinen Luxus** im EG.

Hier gibt es auf ~96m² folgende Räumlichkeiten: Vorraum, Garderobe, Zugang zur Garage, Stiegenabgang zum UG, Gäste WC, den fast unbeschreiblich schönen Wohn-Essbereich mit sensationellem Fernblick, die großzügige Küche mit Speis, im Weiteren das Bade-, sowie ein Schlafzimmer.

Der Balkon mit knapp 20m² ist sowohl vom Schlafzimmer, als auch vom Wohn-Essbereich zu begehen. Die elektrisch gesteuerte Markise sowie die Außenjalousien sorgen für ein herrlich angenehmes Licht im Wohnraum.

Die Raumaufteilung im UG (ca. 60m² Wfl)

Sie kommen die Stufen herunter und befinden sich in einem tollen Vorraum zur Terrasse (und Garten) welcher derzeit als Büro genutzt wird.

Im Weiteren gibt es 2 Zimmer, ein Badezimmer sowie eine geräumige Küche - ebenfalls mit Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Der Garten ist, neben dem Haus mit seiner Super-Ausstattung, wahrlich **ein kleines Paradies mit Natur-Pool** (ca. 40m²) **und** in der Erweiterung mit einem **Seerosenteich**.

Der Garten verfügt über eine **Bewässerungsanlage**. Der Nutz- und Naschgarten mit seinen Hochbeeten soll nicht unerwähnt bleiben.

Zudem gibt es 1 Technik und 1 Kellerraum.

Ihren **PKW** parken Sie in der **Garage** oder auf dem Stellplatz vor dem Haus.

Worte und Fotos werden dieser großartigen Liegenschaft nicht gerecht! Sie sollten die Gelegenheit nutzen, sich in einem persönlichen Termin Ihr eigenes Bild davon zu machen.

Wer Müllendorf noch nicht kennt

Müllendorf ist eine Gemeinde mit 1466 Einwohnern im Bezirk Eisenstadt-Umgebung im Burgenland.

Kindergarten und Volksschule sind im Ort, so auch div. Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten.

Sämtliche weiterführende Schulen, Ärzte sowie ein Spital gibt es in Eisenstadt.

Entfernungen mit dem PKW

- Eisenstadt / Hornstein / Neufeld an der Leitha ca. 7 Min.
- Ebreichsdorf ca. 15 Min.
- WR Neustadt / SCS ca. 25 Min.
- Wien Hauptbahnhof ca. 36 Min.

oder mit den Öffis= super Bahnanschluss direkt in Müllendorf (perfekt für Pendler)

nach Wien HBF, stündlich in 50 Min. ohne Umsteigen

oder nach Eisenstadt mit Bus oder Bahn in ca. 20 Min.

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 <4.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <4.000m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap