

## **Charmante Doppelhaushälfte in idyllischer Lage – Modernes Wohnen in Münchendorf bei Wien**



**Objektnummer: 504**

**Eine Immobilie von Kostner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Unter Bregarten
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2482 Münchendorf
Baujahr:	2007
Wohnfläche:	106,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	129,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	23,76 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,02
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	98,45 €
Heizkosten:	113,00 €
Sonstige Kosten:	76,67 €
Provisionsangabe:	

3%+20%Ust, nur bei gültigem Kaufvertrag zu zahlen

## Ihr Ansprechpartner

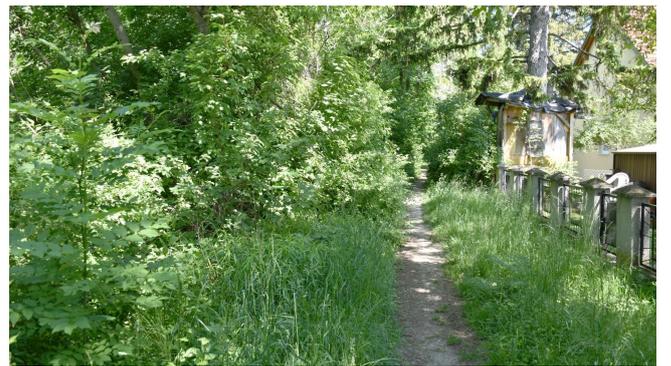


DI (FH) Axel Bernd-Kostner



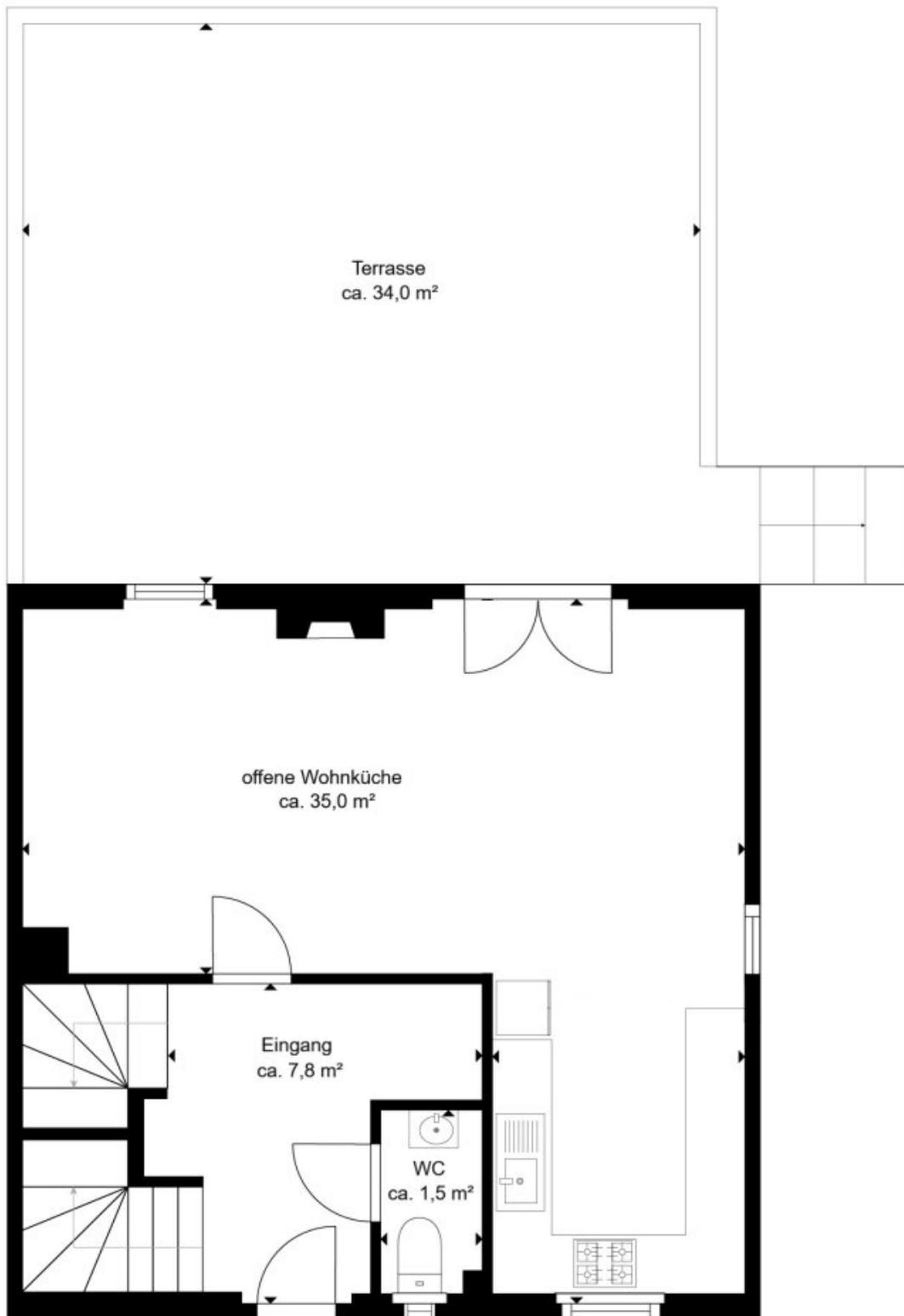


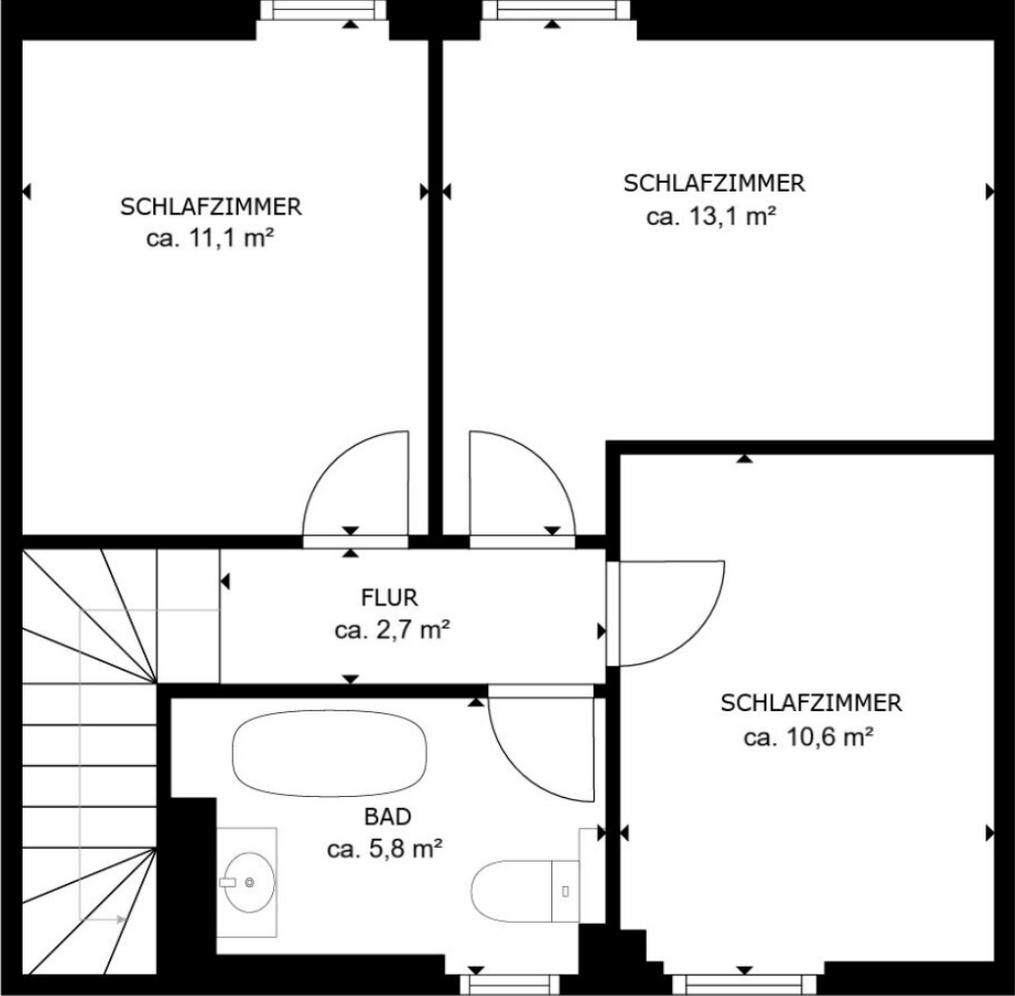


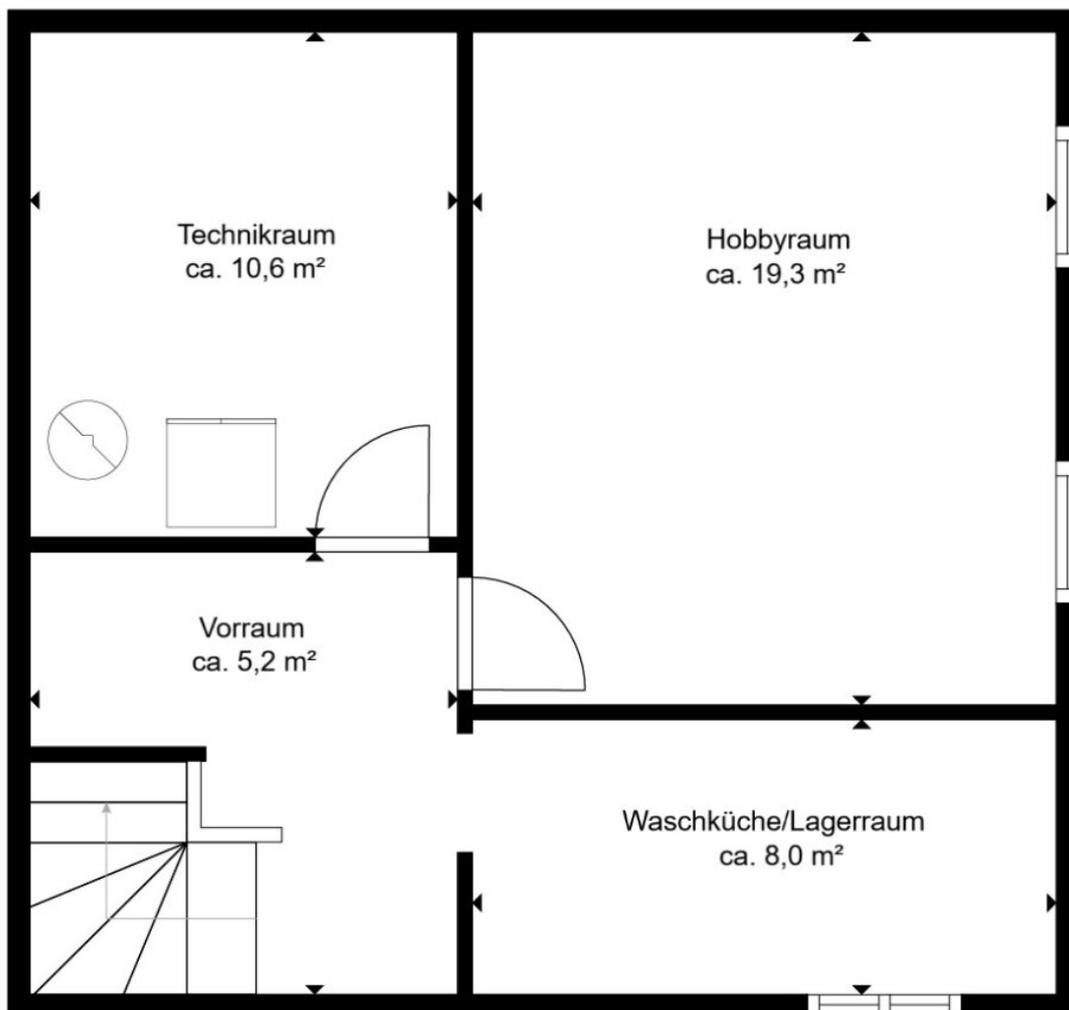












## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem gepflegten Zuhause, das Komfort und ländliche Ruhe perfekt vereint! Die Doppelhaushälfte in Münchendorf, vor den Toren Wiens, besticht mit ca.130 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, einem ca.220 m<sup>2</sup> Grundstück und einer durchdachten Aufteilung, die Raum für Familie, Hobby und Entspannung bietet.

### Grundriss & Ausstattung:

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine helle, offene Wohnküche mit direktem Zugang zur großzügigen, teilüberdachten Terrasse (ca.34 m<sup>2</sup> - Südausrichtung) – ideal für gesellige Abende oder entspannte Morgenstunden. Ein praktischer Vorraum mit Garderobe und ein separiertes Gäste-WC (mit Fenster und Waschbecken) runden das ebenerdige Wohnkonzept ab.

Das Obergeschoss beherbergt drei freundliche Schlafzimmer sowie ein modernes Bad mit Badewanne, WC, Fenster und wohliger Fußbodenheizung – perfekt für einen erholsamen Start in den Tag.

Der Keller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Zwei Technik-/Lagerräume und ein 19 m<sup>2</sup> Hobbyraum mit Fußbodenheizung laden zum Werkeln, Gestalten oder als Fitnessbereich ein.

### Besondere Highlights:

- Getrennt begehbare Schlafzimmer
- Offene Wohnküche
- Gaszentralheizung für effiziente Wärme
- Sonnige Terrasse mit Überdachung und Zugang zum Garten
- Gepflegter Garten mit Gewächshaus, Gartenhaus und seitlichem Zugang zum Fußweg entlang der Tristing – ideal für Naturliebhaber
- Helle Räume durch fensterreiche Gestaltung
- 2 PKW Stellplätze

### Dieses Haus bietet mehr als Wohnraum – es ist ein Ort zum Wohlfühlen!

Ob als Familienidyll, Investition oder Rückzugsort mit Freiraum für kreative Projekte: Hier finden Sie Raum für Ihre Träume.

Lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause überzeugen – vereinbaren Sie jetzt Ihre Besichtigung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <4.500m

Klinik <9.250m

Krankenhaus <9.250m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m

Schule <1.000m

Höhere Schule <8.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.750m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <4.750m

Polizei <4.500m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap