

**++ Auf der Sonnenseite des Lebens! ++**



**Objektnummer: 4009**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Plankenfeldgasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2102 Hagenbrunn
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	170,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	75,00 m <sup>2</sup>
Keller:	50,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 33,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

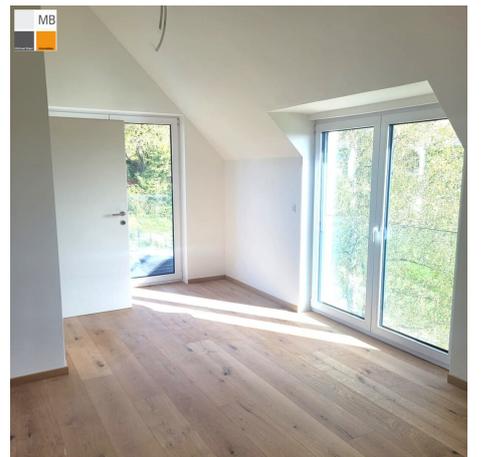
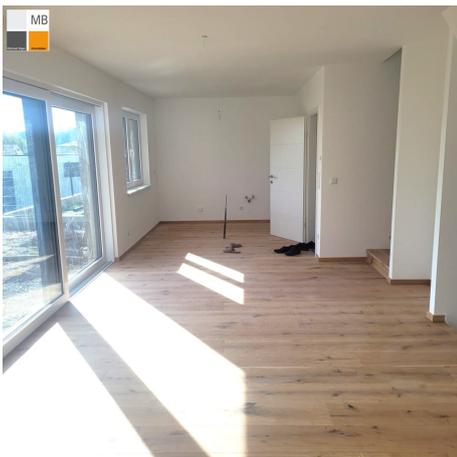
## Ihr Ansprechpartner

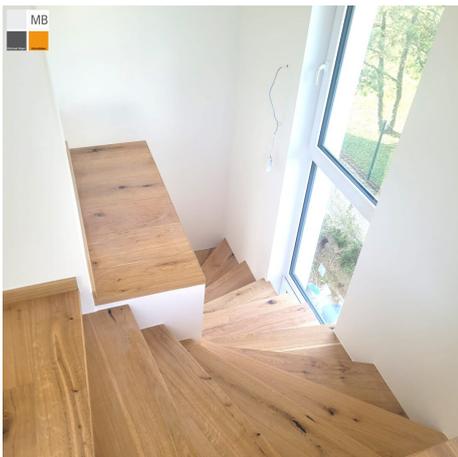


**Michael Bajer**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76



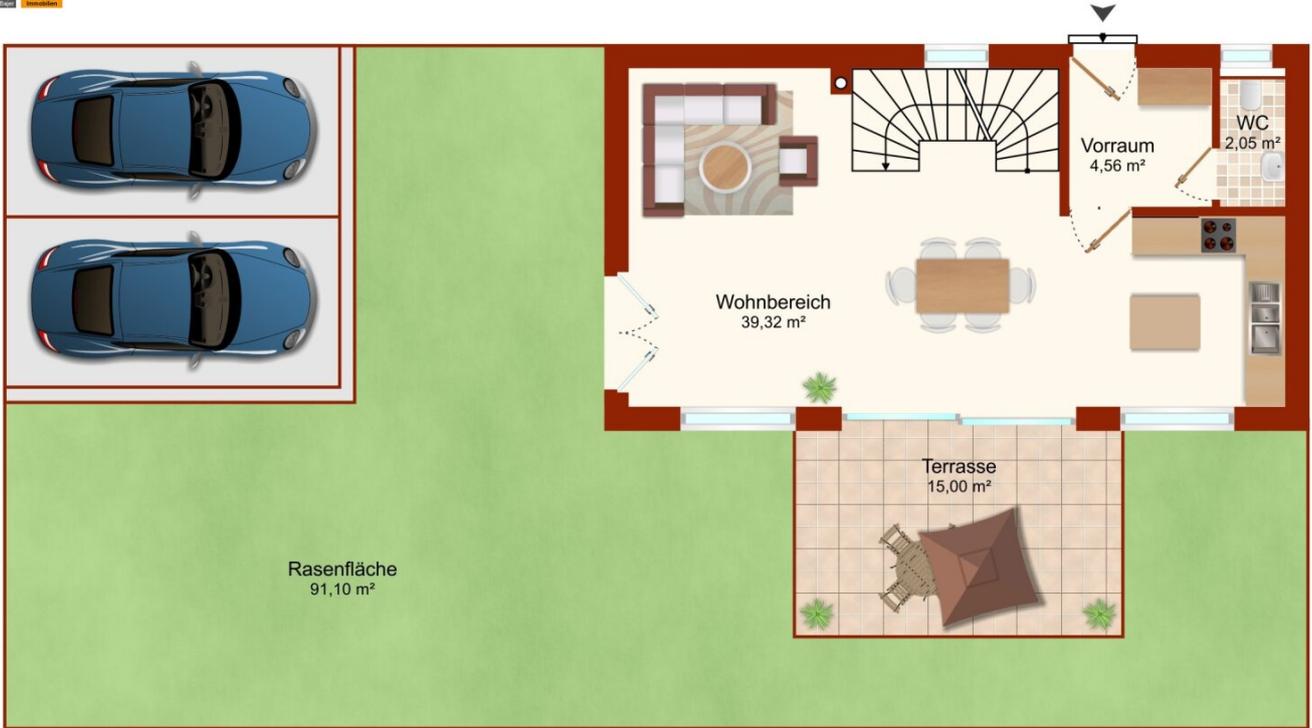


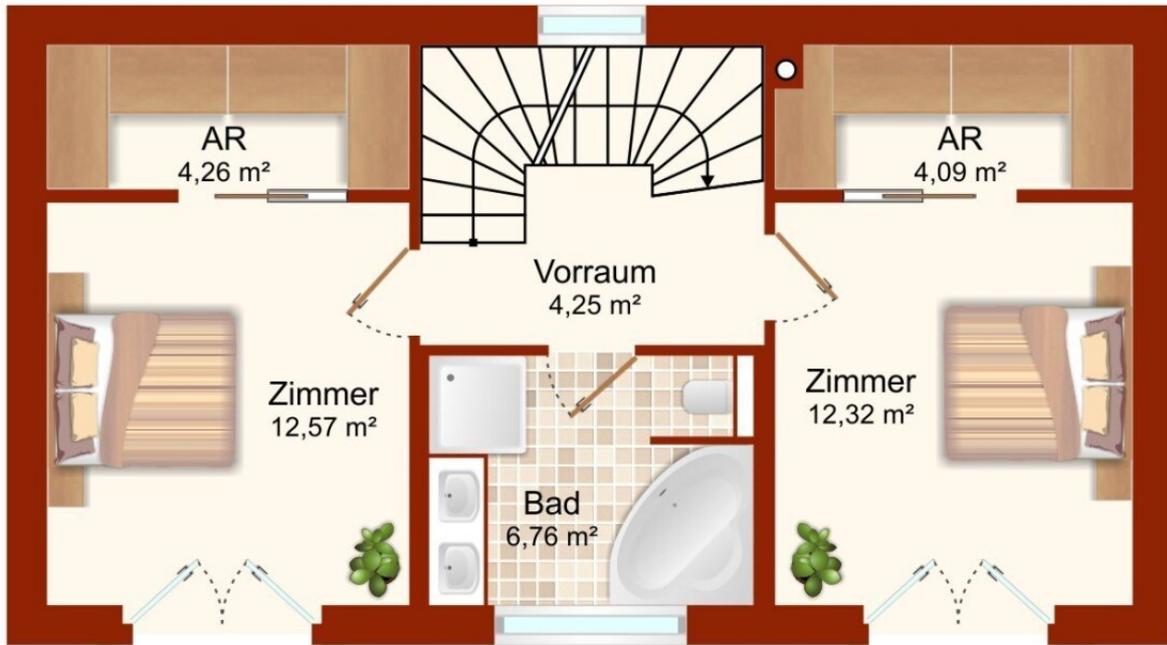


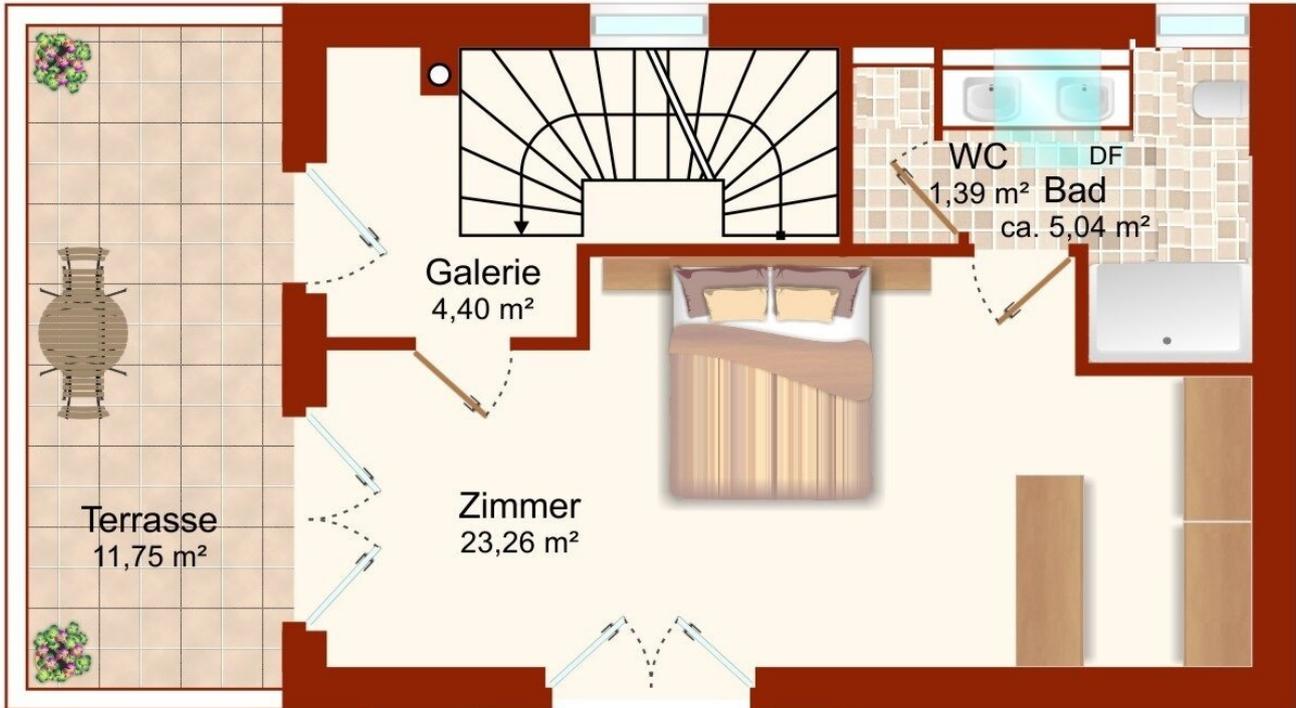


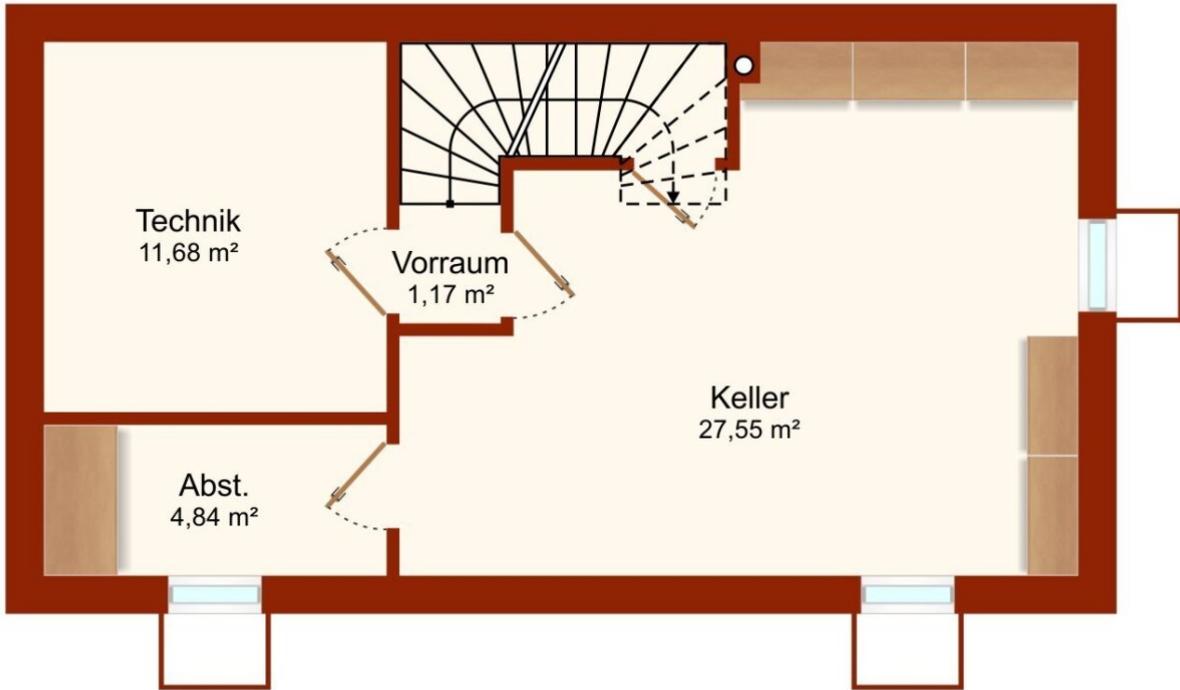












# Objektbeschreibung

**Ruhiges Wohnen direkt am Veiglberg - wenige Minuten nach Korneuburg, Langenzersdorf und Wien**

- **4 voll unterkellerte Doppelhaushälften - alle südlich ausgerichtet**
- **Traumlage, Sackgasse, Weitblick**
- **exklusives Wohnen auf 4 Etagen**
- **perfekte Raumaufteilung, moderne Ausstattung, die fast alle Wünsche erfüllt!**
- **2 große Kinderzimmer, beide mit integriertem Schrankraum und Kinderbadezimmer**
- **Eltern - Etage: Masterbedroom mit Schrankraum, Badezimmer und Terrasse**
- **ein 40 m<sup>2</sup> großer Wohnessalon mit offener Küche**
- **120 m<sup>2</sup> perfekt gegliederte Wohnfläche, 170 m<sup>2</sup> Nutzfläche - komplett unterkellert!**
- **Fußbodenheizung auch im Vollkeller!**
- **Eigengärten!**
- **Vollwärmeschutzfassade, elektr. Außenjalousien, und vieles mehr.**
- **zwei PKW - Abstellplätze inkludiert**
- 

**TOP 1:** 125 m<sup>2</sup> Wfl, 170 m<sup>2</sup> Nfl, Garten 92 m<sup>2</sup> EUR 698.000 verfügbar

**TOP 2:** 125 m<sup>2</sup> Wfl, 170 m<sup>2</sup> Nfl, Garten 91 m<sup>2</sup>, EUR 649.000 verfügbar

**TOP 3:** 125 m<sup>2</sup> Wfl, 170 m<sup>2</sup> Nfl, Garten 70 m<sup>2</sup>, EUR 689.000 verfügbar

**TOP 4:** 125 m<sup>2</sup> Wfl, 170 m<sup>2</sup> Nfl, Garten 75 m<sup>2</sup>, EUR 599.000 verfügbar

**Anbindung: 600 m zum Autobus 853 - "Hagenbrunn Abzweig Veiglbergsiedlung"**

**(Richtung Korneuburg)**

**Die Lage besticht durch die Nahe zum Erholungsgebiet Bisamberg, ebenso erreichen Sie in wenigen Autominuten alle Nahversorger sowie Billa, Spar, etc sowie 2 Kindergärten und Volksschule, Nachmittagsbetreuung und Musikschule fußläufig.**

**Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf (für EUR 500.000,-- pro Person und Hauptwohnsitz)**

**Denn wir möchten, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohl fühlen!**

**Bei Interesse einfach melden:**

**Michael Bajer**

**0664/4207358**

**office@mb-immobilien.at**

**+++ wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! +++**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.**

**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 <1.750m

Apotheke <2.250m

Klinik <8.250m

Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.750m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.000m

Höhere Schule <8.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.750m

Bäckerei <2.250m

Einkaufszentrum <4.750m

**Sonstige**

Bank <1.750m

Geldautomat <1.750m

Post <1.750m

Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <5.250m

U-Bahn <8.250m

Autobahnanschluss <3.750m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap