

**Ziegelmassives Einfamilienhaus (Famosahaus) mit
ausgebauter Vollunterkellerung - 160 m² Nutzfläche - und
470 m² Eigengrund samt Parkplatz**



Objektnummer: 1853/40

Eine Immobilie von SMILE Immo e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2482 Münchendorf
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m²
Nutzfläche:	160,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 50,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	559.000,00 €
Betriebskosten:	107,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

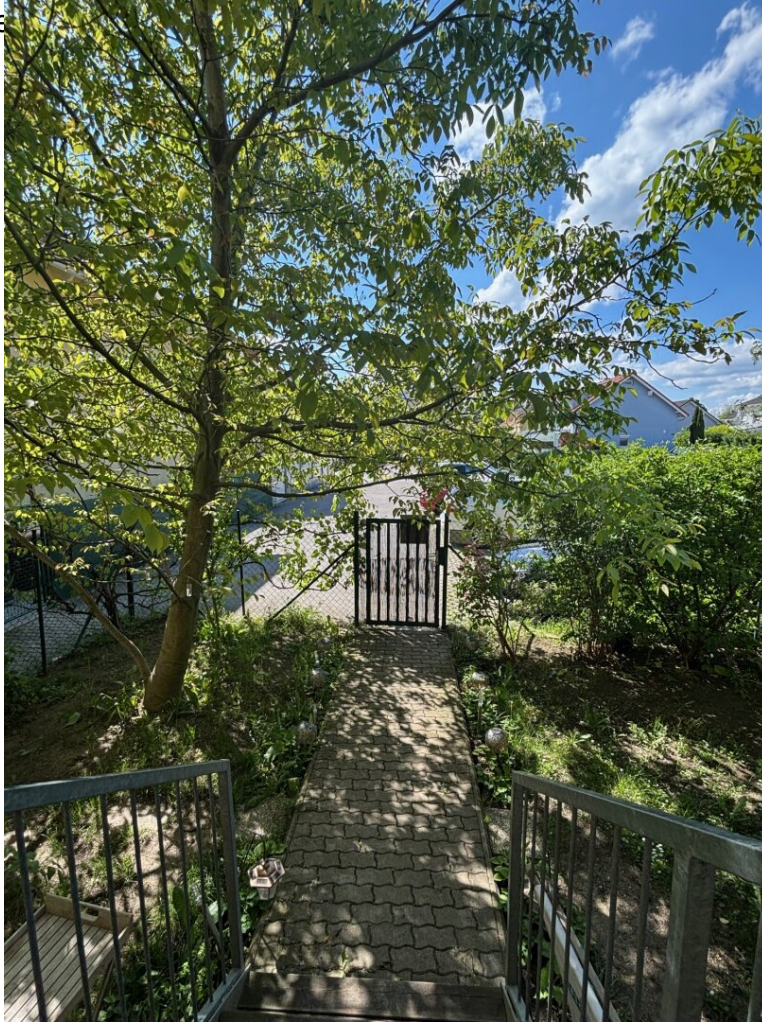
Ihr Ansprechpartner

Annemarie Reeb

SMILE Immo e.U.
Steingasse 4/18
1030 Wien

T +43 699 150 46 430

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur







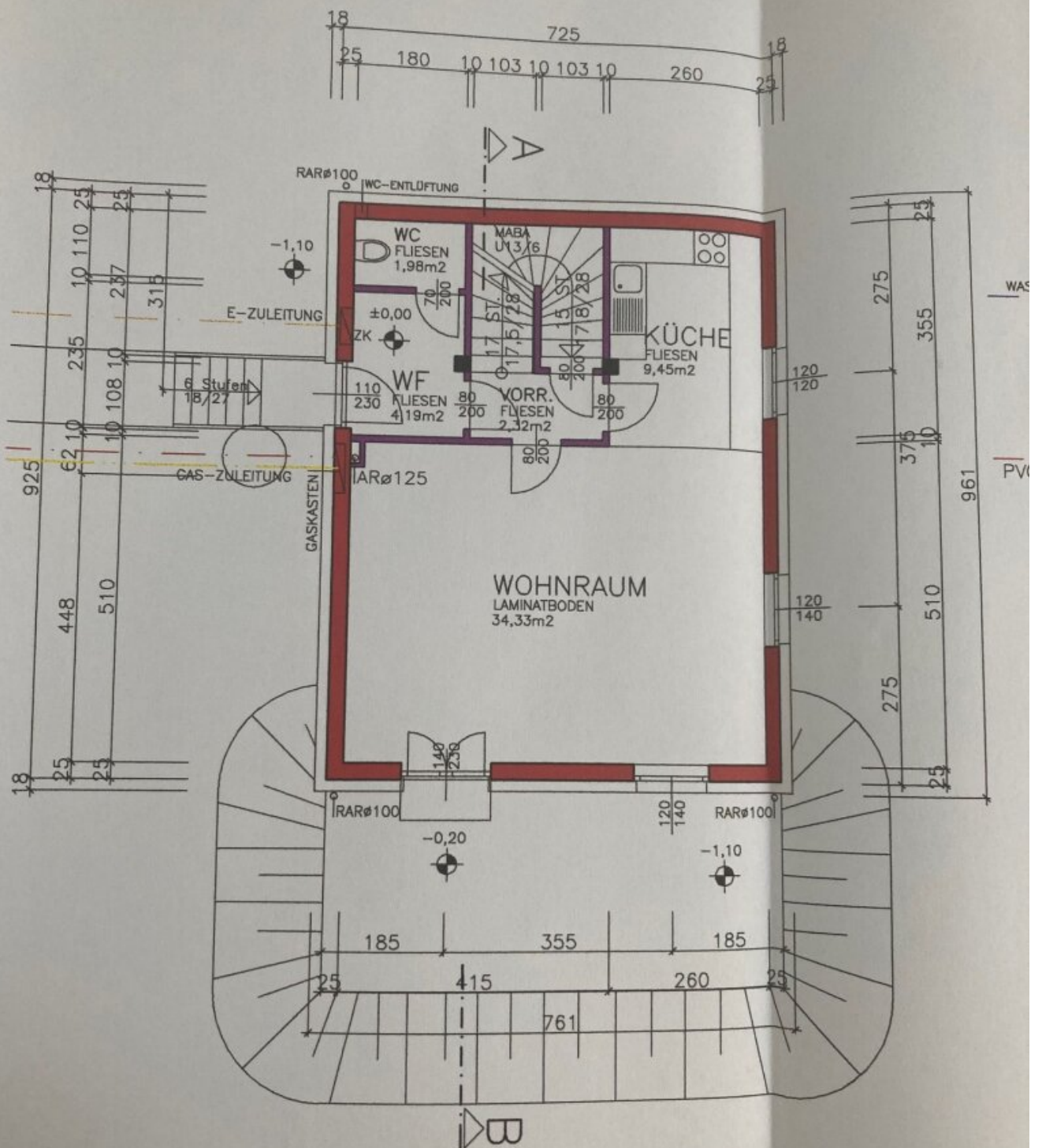




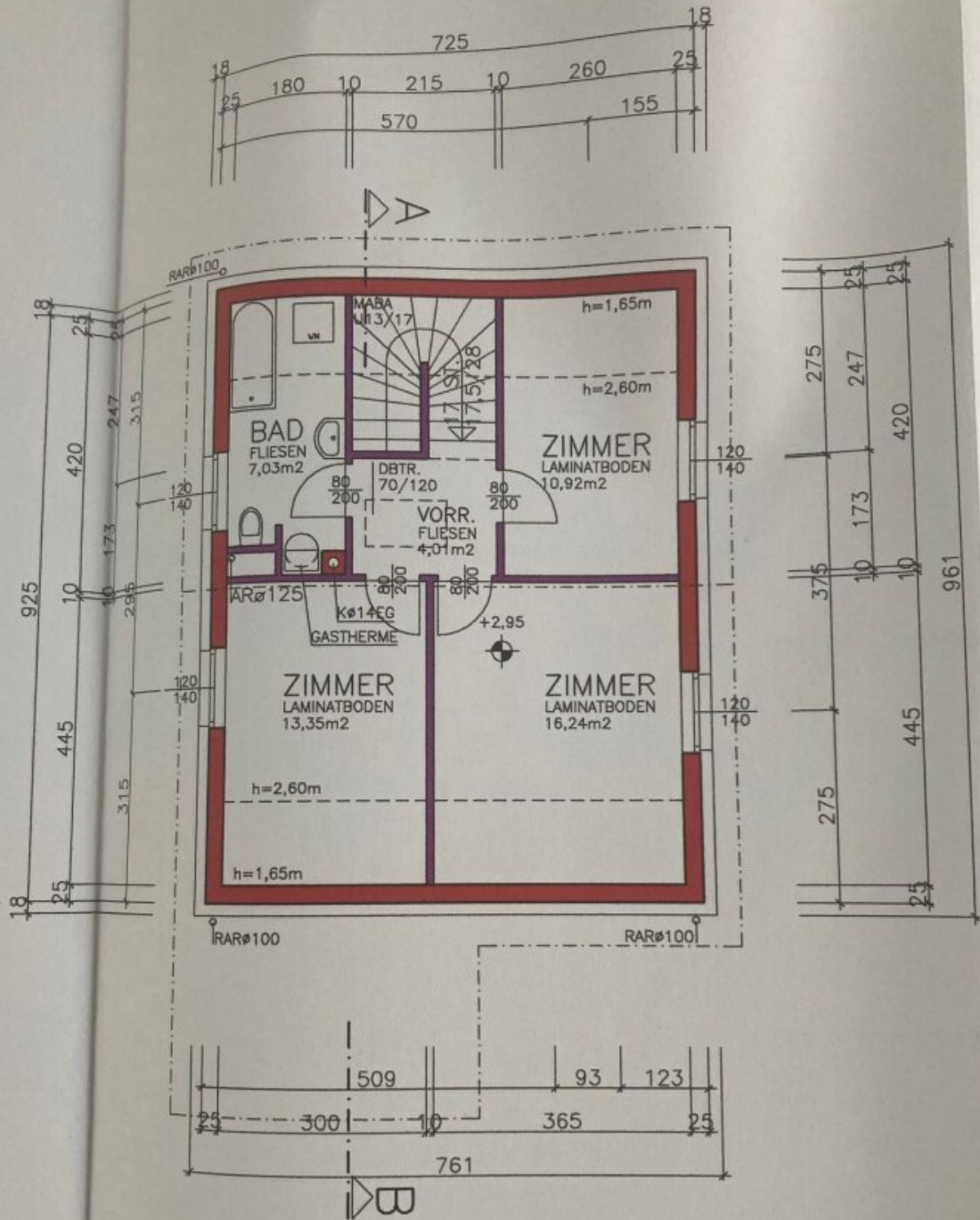








ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Dieses hochwertig gebaute Ziegelmassiv - Einfamilienhaus der Firma NOVUS (Famosahaus) bietet für Singles, Pärchen oder Familien das perfekte Zuhause. Das Haus wurde im Plan verändert, wodurch ein großes Schlafzimmer mit Schrankraum im OG samt Bad und separatem WC entstanden ist. Der Keller wurde herausgebaut, die Kellerfenster befinden sich daher über dem Erdniveau, was bedeutet, dass es im Keller Tageslicht gibt. Im Vorzimmer und WC im EG und im Bad im OG gibt es eine Fußbodenheizung.

Das Haus teilt sich auf wie folgt:

EG: großzügiger Eingangsbereich mit maßangefertigtem Schrank, WC, Wohnküche (DAN Küche)

OG: großes Schlafzimmer mit Schrankraum (maßangefertigter Schrank) und großes Badezimmer (Dusche und Badewanne) mit separatem WC

KG (wärmegeklämmt und beheizt): 1 großzügiger Raum als Kinderzimmer, Home-Office, Gästezimmer etc. nutzbar, Waschküche/Vorratsraum, Abstellraum

Das Haus wurde 2008 fertiggestellt und verfügt über hochwertige Bodenbeläge (Parkett, Fliesen), ist teilmöbliert und klimatisiert im EG und OG. Ein herrlicher, großer Naturgarten ist mittlerweile gewachsen und 2 kleine Zierteiche angelegt worden. Durch die begrünte Fassade wird die Klimaanlage nur selten benötigt - diese ist aber jederzeit einsatzbereit. Ein alternatives Heizsystem mit Luftwärmepumpe und Aluminiumheizkörpern (Heiz- und Kühlfunktion) ist - wenn gewünscht - möglich. Vorbereitung für Solar am Dach ist vorhanden.

Insektenschutz und Außenrolllos sind ebenfalls montiert.

Ein Schwedenofen im Wohnzimmer ist neu angeschlossen worden (2022).

Vollwärmeschutzfassade - Energieklasse bei Einzug war für HWB 46 - Energieklasse B.

Der aktuelle Energieausweis zeigt einen HWB Energieklasse C und einen fGEE (Gesamtenergieeffizienz) Energieklasse A.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de) - <https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <5.000m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <5.000m

Post <1.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap