

## **++ Easy Living mit Pool! ++**



**Objektnummer: 4016**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2393 Sittendorf
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	195,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	900,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	680.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	60,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

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

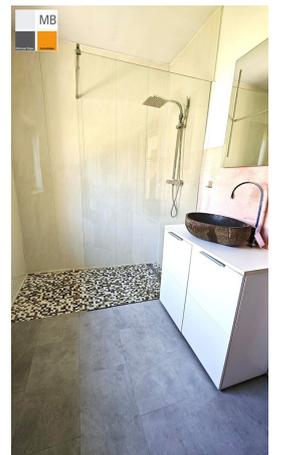
















MB



MB



MB

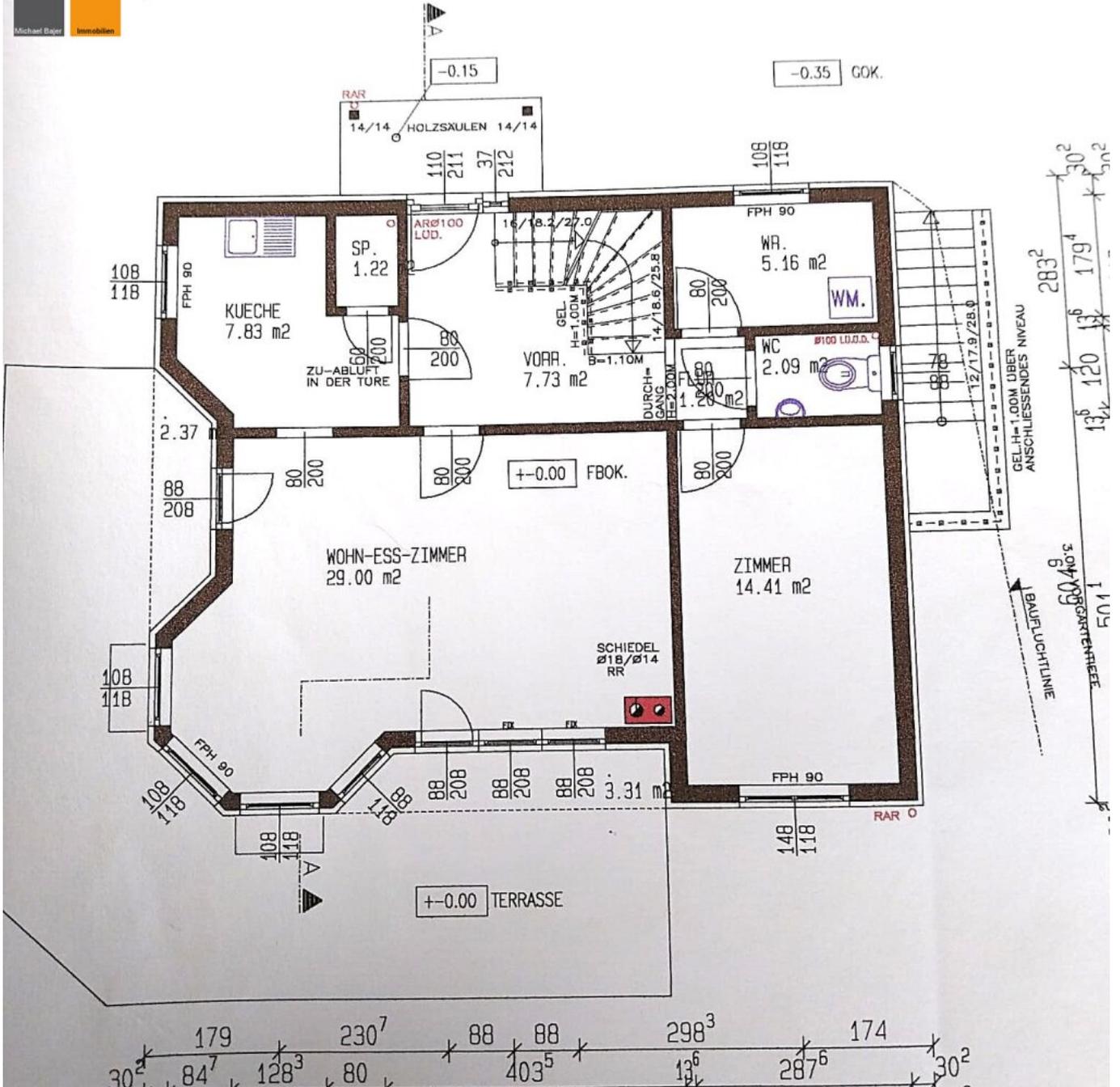


MB

# ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche: 74.32m<sup>2</sup> INKL.TERRASSENRÜCKSPRUNG

Michael Bayer Immobilien







# Objektbeschreibung

**Gemütliches energiesparendes Familiennest nahe Wien!**

- Gepflegtes helles Einfamilienhaus mit 195m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche in Holzriegelbauweise (VARIO Haus) mit neuwertiger Photovoltaikanlage
- Das Grundstück wird durch die clevere Positionierung des Hauses optimal genutzt: Morgens bis abends genießt der Garten direkte Sonneneinstrahlung.
- das Haus liegt im ruhigeren der beiden Ortsteile von Sparbach (Hinterbrühl) am Fuße des weitläufigen Sparbacher Naturparks
- Familientreffpunkt ist der gemütliche Wohn-Essbereich mit wunderschönem extrem heizstarken Specksteinofen sowie direktem Zugang in den Wintergarten und Garten.
- Die Südterrasse lädt ebenfalls zu entspannten Stunden an der Sonne ein, ebenso der Pool (3 x 6m), die überdachte 35 m<sup>2</sup>große Grilloase und der große Garten.
- die perfekte Gliederung entnehmen Sie bitte den Grundrissen
- kaum Stromkosten
- Goodies: Pool mit Überdachung, großer überdachter gemütlicher Grillplatz, Carport für 4 PKW, Holzfenster 3-fach verglast, energiesparende Luftwärmepumpe und Photovoltaik mit Leasingvertrag, Gartengerätehaus, Vollkeller mit direktem Zugang in den Garten, uem.
- NEU: Zaun, Heizungspumpe für Warmwasser
- Anbindung: BUS 364 Bahnhof Mödling fast vorm Haus

**A 21 (Anschluss Hinterbrühl) in 500m**

- Infrastruktur: BILLA, Bank, Post, Cafe, Arzt, Restaurants, Bäcker, Friseur, KiGa, VS, Hort etc in Gaaden und auch in Hinterbrühl (jeweils 3 PKW-Minuten entfernt)

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

**Bei Interesse einfach melden:**

**Roswitha Adler**

[0676/4554 267](mailto:0676/4554 267)

**adler@mb-immobilien.at**

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.**

**+++ 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.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.500m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <4.500m  
Post <4.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <8.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap