

**PROVISIONSFREI: Neubaujuwel in Felixdorf – Idyllisch  
wohnen, modern leben.**



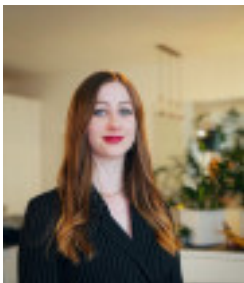
**Objektnummer: 663**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2603 Felixdorf
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	151,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	15,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	169,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,57
<b>Kaufpreis:</b>	610.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Jessica Trenk

Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4/V  
1010 Wien

T 013912230  
H +43 677 61510 881

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



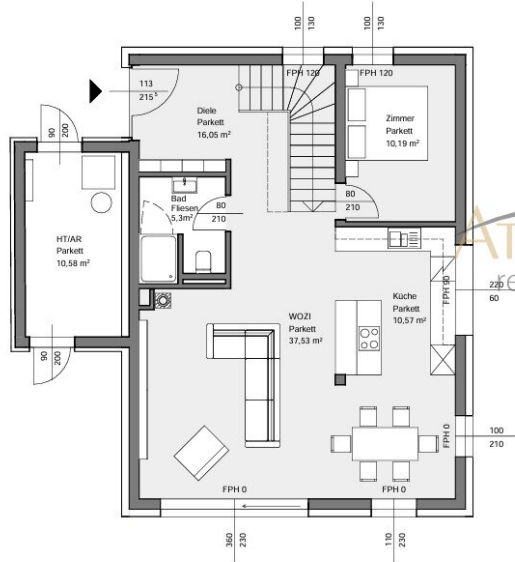




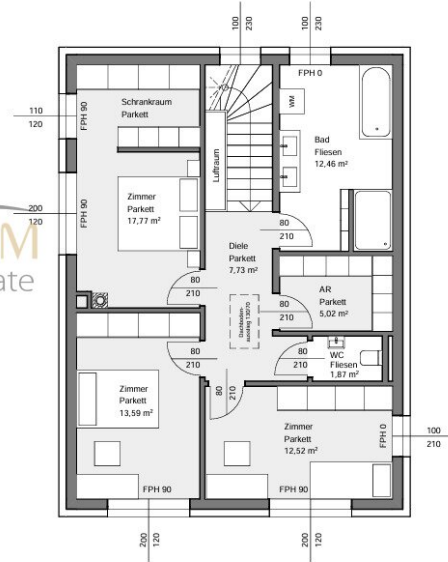


# HAUS EINS

## Geschoßpläne



Erdgeschoß



Obergeschoß

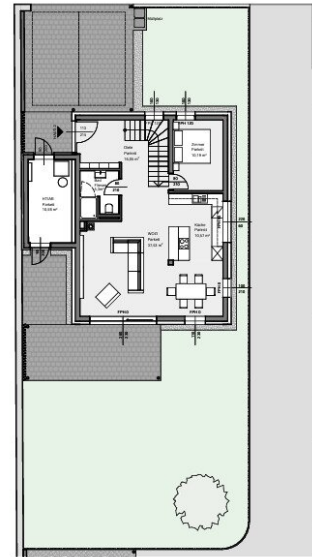
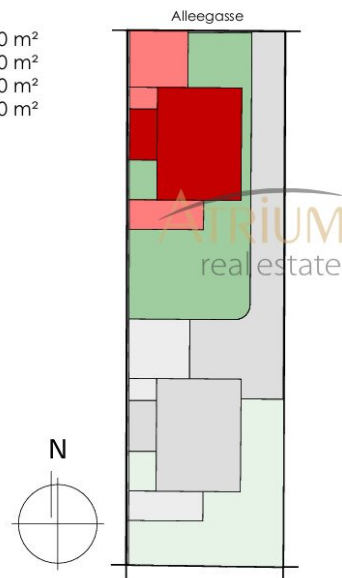


## HAUS EINS

Lageplan & Übersichtsplan

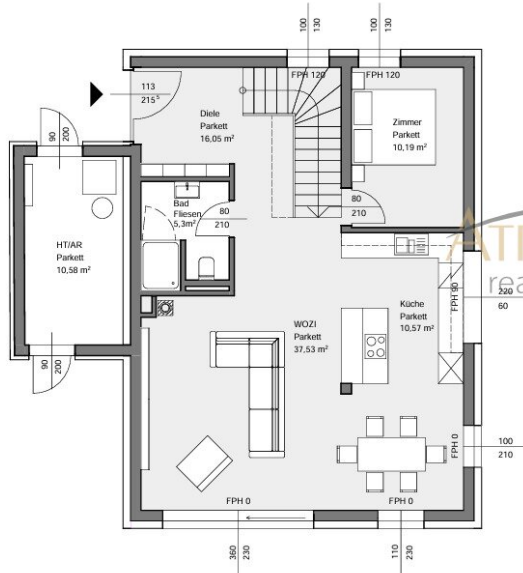
Wohnen  
Terrasse  
Eigengarten  
Nebengebäude

ca. 151,00 m<sup>2</sup>  
ca. 22,00 m<sup>2</sup>  
ca. 171,00 m<sup>2</sup>  
ca. 15,60 m<sup>2</sup>

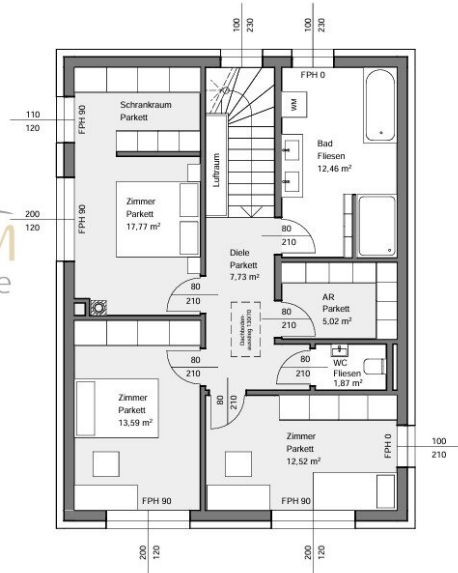


# HAUS ZWEI

## Geschoßpläne



Erdgeschoß



Obergeschoß



WOHNEN IN DER ALLEEGASSE

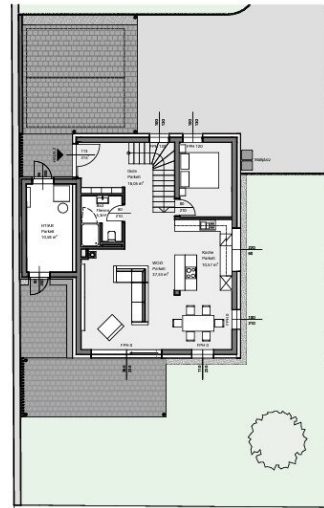
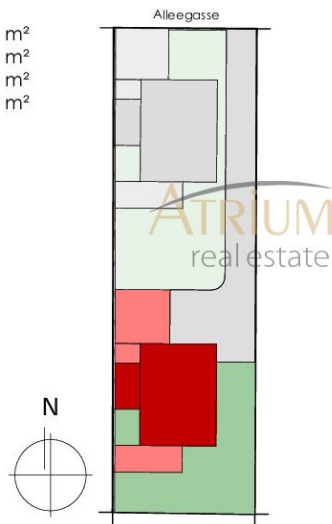


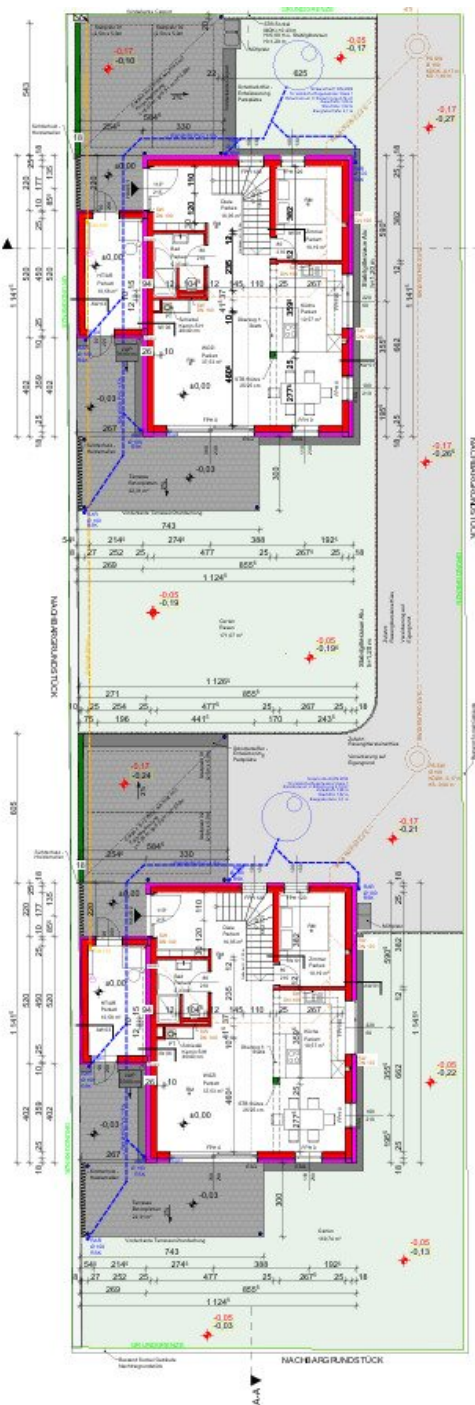
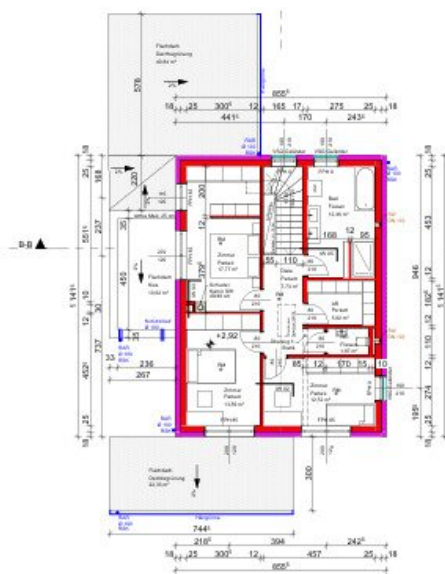
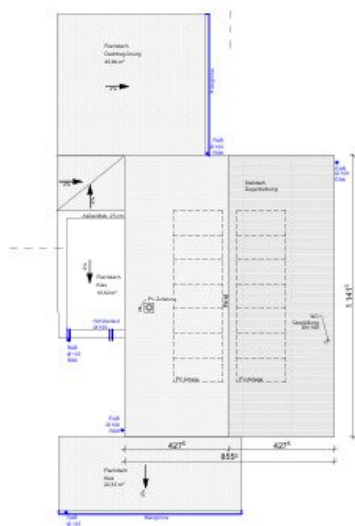
## HAUS ZWEI

Lageplan & Übersichtsplan

Wohnen  
Terrasse  
Eigengarten  
Nebengebäude

ca. 151,00 m<sup>2</sup>  
ca. 22,00 m<sup>2</sup>  
ca. 169,00 m<sup>2</sup>  
ca. 15,60 m<sup>2</sup>





GRUNDRISS DACHDRAUFSICHT

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus umgeben von Ruhe und Natur - Hier erleben Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau.**

Friedvoll wohnen in der Alleegasse: Nutzen Sie diese Chance und gestalten den finalen Feinschliff der Immobilie noch vor Baubeginn nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen. Architektur und Gestaltung der Häuser geben dem ganzen noch das gewisse Etwas. Der gut durchdachte Grundriss lässt keinerlei Wünsche offen, aufgeteilt auf zwei Ebenen mit vier getrennten Schlafzimmern und zwei Badezimmern umfasst das Einfamilienhaus eine Wohnnutzfläche von rund 150,60m<sup>2</sup> mit sonniger 22m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 170m<sup>2</sup> Eigengärten.

Das Highlight dieses Schmuckstücks ist der lichtdurchflutete Wohn-/ Essbereich mit offener Küche und Zugang auf die herrliche Süd-/ Westterrasse. Der private Eigengarten bietet den perfekten Ort um Ihren grünen Daumen zu verwirklichen und entspannte Stunden mit all Ihren Liebsten zu verbringen. Die Häuser in Niedrigenergiebauweise verfügen über je zwei Carport Stellplätze mit eigener Zufahrt, Leerverrohrung für PV - Anlage, ein ca. 15,60m<sup>2</sup> Nebengebäude, elektrische Außenjalousien und ausreichend Platz zum Entfalten und Wohlfühlen.

### **Kostenübersicht einzelne Ausbaustufen:**

#### **> Straßenseitiges Haus 1:**

##### **Für alle, die mit anpacken wollen**

Rohbau 487.000, -

##### **Es fehlt nur noch der Feinschliff**

Belagsfertig € 610.000,

##### **Das Rundum-sorglos-Paket**

Schlüsselfertig € 685.000, -

#### **> Hinteres Haus 2:**

##### **Für alle, die mit anpacken wollen**

498.000, -

### **Es fehlt nur mehr der Feinschliff**

Belagsfertig € 623.000,

### **Das Rundum-sorglos-Paket**

Schlüsselfertig € 698.000, -

**Aufpreis Grundstück mit einem Haus: € 150.000, -**

### **Lage & Infrastruktur:**

Diverse Lebensmittelgeschäfte, Trafik, mehrere Bäckereien sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs versorgen die Bewohner von Felixdorf. Über den direkten Anschluss zur Autobahn A2 gelangen Sie in ca. 30 Minuten in die pulsierende Stadt Wien und in nur zehn Minuten erreicht man bequem Wiener Neustadt, wo Sie ein breit gefächertes Angebot an weiteren Freizeit-/ und Sport Aktivitäten erwartet. Felixdorf ist per Bus und Bahn an das öffentliche Verkehrsnetz optimal angeschlossen. Genießen Sie das Beste aus Stadt und Land und werden Teil dieser charmanten Gemeinde, welche seinen Bewohnern viel zu bieten hat.

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser erstklassigen Immobilie und vereinbaren noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin. Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Frau Trenk unter [+43 677 61510 881](tel:+4367761510881) gerne zur Verfügung.**

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Makler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Kontaktdaten bearbeiten können. Als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich die passende Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

**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://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

**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://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**



Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap