

**++ PROVISIONSFREI ++ Nur kurze Zeit! Modernes Wohnen  
im Weinviertel – Drei belagsfertige Doppelhaushälften in  
Neubau**



**Objektnummer: 5013**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2125 Neubau
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	62,22 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

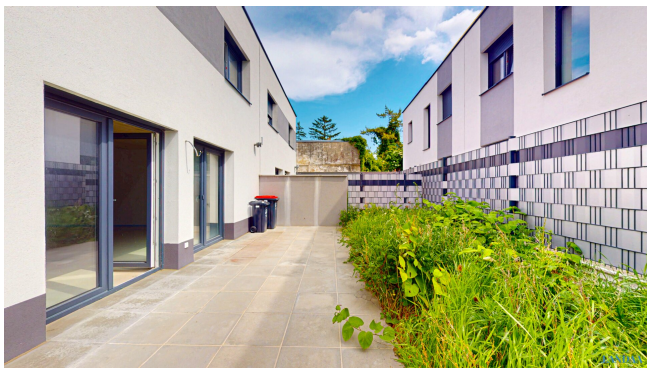


**Roman Babadschanov**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

H +43676 84 37 77 777

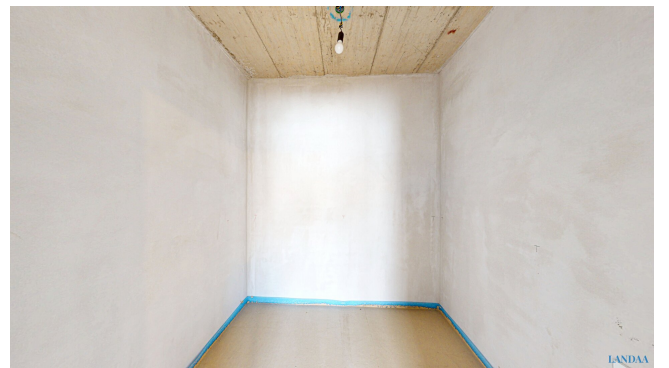
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









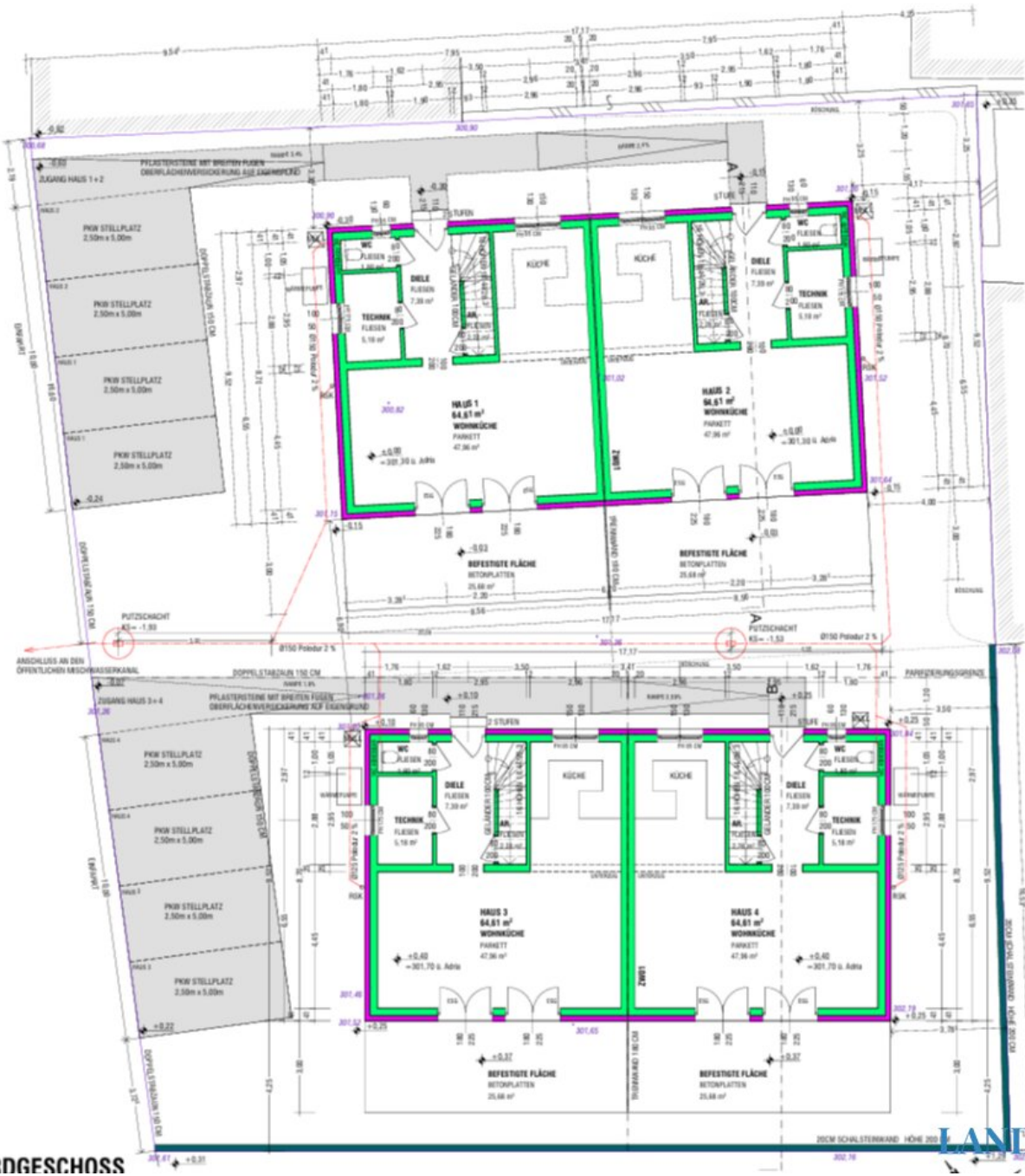








# NORDWESTANSICHT



ERDGESCHOSS





OBERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen **drei moderne, belagsfertige Doppelhaushälften** mit Flachdach in hochwertiger Massivbauweise. Die Häuser liegen in einer ruhigen Wohngegend im Bauland Agrargebiet von Neubau und vereinen zeitgemäße Architektur mit energieeffizienter Bauweise.

Jede Einheit bietet eine **großzügige Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup>**, verteilt auf zwei Etagen, sowie ein attraktives Grundstück mit sonniger Terrasse und Eigengarten. Dank der belagsfertigen Ausführung haben Käufer die Möglichkeit, die Innenausstattung nach ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Der **Verkehrswert** laut Gutachten (Stand Juli 2024) beträgt **EUR 532.000,--** pro Einheit.

## Grundstück & Anschlüsse

- **Anschlüsse:** Ortswasser, Kanal, Strom (EVN), Telefon
- **Anschlusskosten:** Strom, Wasser, Kanal ca. EUR 6.000,-- (vom Käufer zu tragen)
- **Grundstücksanteil:** ca. 62 m<sup>2</sup> Garten + Terrasse

## Bauweise & Ausstattung

- **Bauart:** Massivbau
- **Fundamente:** Stahlbeton-Fundamentplatte
- **Außenmauerwerk:** Planziegel 25 cm mit 16 cm Vollwärmeschutzfassade (Baumit-System)
- **Decken:** Stahlbetonelementdecken
- **Fenster:** Kunststoff, 3-fach-Isolierverglasung, anthrazitgrau, E-Rollläden
- **Türen:** Hauseingangstüre Kunststoff, anthrazitgrau, Glasausschnitt
- **Dach:** Flachdach mit Wärmedämmung
- **Heizung:** Fußbodenheizung (EG & OG), Luft/Wasser-Wärmepumpe
- **Warmwasser:** 150 L E-Boiler im Technikraum

- **Sanitär:** Anschlüsse für Bad, WC, Waschmaschine, Küche, Terrasse
- **Terrasse:** ca. 25 m<sup>2</sup> Betonplatten

## **Raumaufteilung (ca. 126,37 m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Einheit)**

### **Erdgeschoss (EG):**

- Diele: 7,39 m<sup>2</sup>
- WC: 1,80 m<sup>2</sup>
- Technikraum: 5,18 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 2,28 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: 47,96 m<sup>2</sup>

### **Obergeschoss (OG):**

- Vorraum: 5,17 m<sup>2</sup>
- Bad: 11,10 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 13,78 m<sup>2</sup>
- Schrankraum: 4,25 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 14,90 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: 12,56 m<sup>2</sup>

### **Zusätzlich:**

- Terrasse: 25,68 m<sup>2</sup>
- Garten: 62,22 m<sup>2</sup>

## **Besonderheiten**

- Hochwertige, energieeffiziente Bauweise
- Großzügige, familienfreundliche Grundrisse
- Eigengarten und große Terrasse
- Fußbodenheizung & moderne Wärmepumpe
- Nahe Anbindung an Wien
- Belagsfertiger Zustand – freie Gestaltungsoptionen im Innenbereich

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 <3.000m  
 Apotheke <6.000m  
 Klinik <9.000m  
 Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
 Kindergarten <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
 Bäckerei <9.000m

#### **Sonstige**

Bank <4.500m  
 Geldautomat <6.000m  
 Polizei <4.500m  
 Post <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
 Bahnhof <1.500m  
 Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap