

**Erfüllen Sie sich jetzt den Traum vom Eigenheim und packen bei der finalen Fertigstellung mit an.**



**Objektnummer: 679**

**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>	Rohbau
<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>	469.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Jessica Trenk**

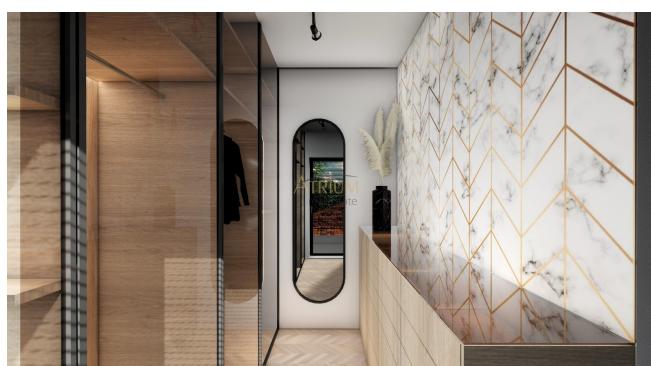
Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4/V  
1010 Wien

T 013912230  
H +43 677 61510 881

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

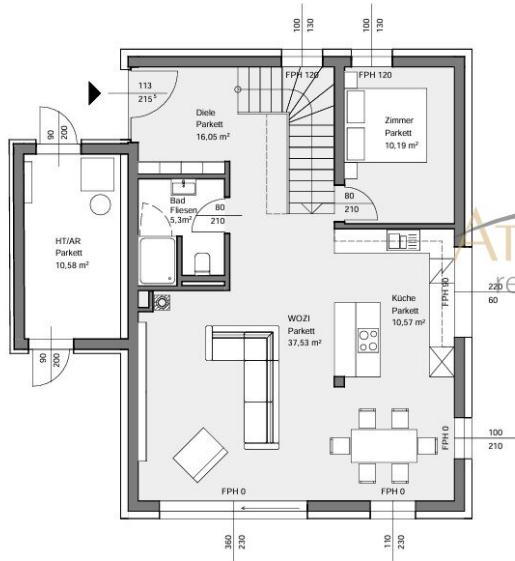






HAUS EINS

## Geschoßpläne



## Erdgeschoß



## Obergeschoß



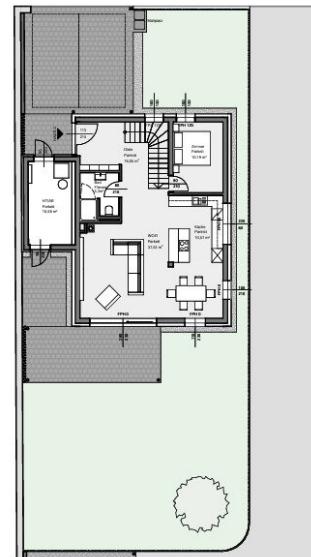
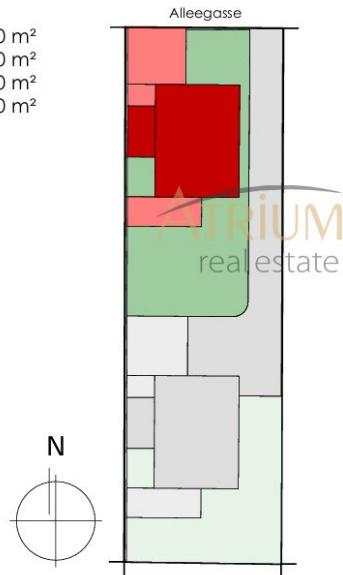
## WOHNEN IN DER ALLEEGASSE

# HAUS EINS

Lageplan & Übersichtsplan

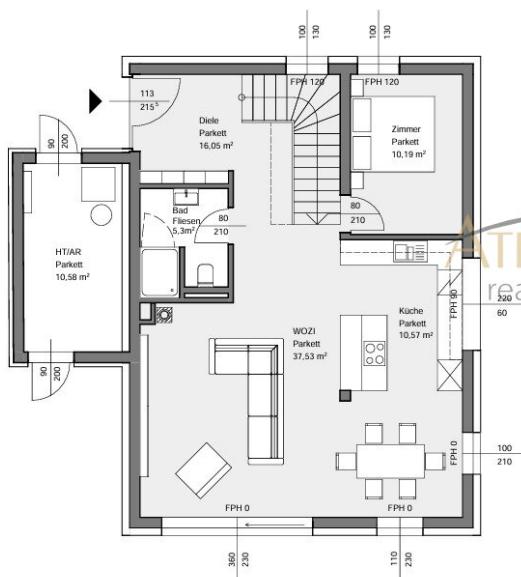
Wohnen  
Terrasse  
Eigengarten  
Nebengebäude

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>

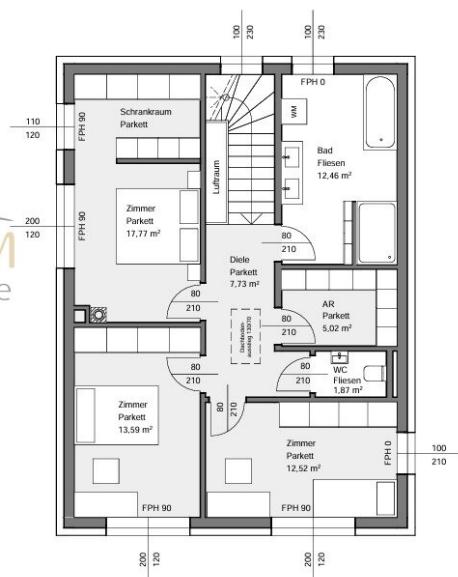


# HAUS ZWEI

## Geschoßpläne



Erdgeschoß



Obergeschoß



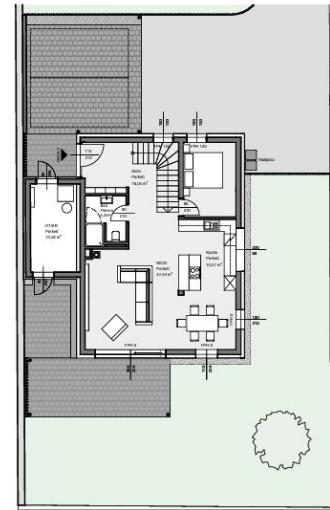
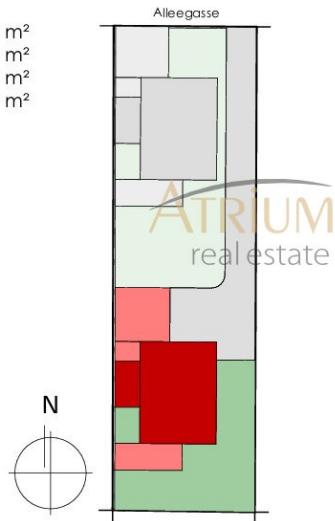
WOHNEN IN DER ALLEGASSE

## HAUS ZWEI

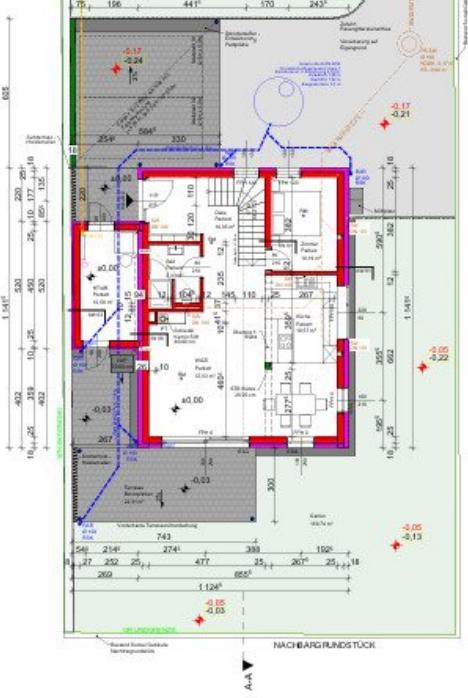
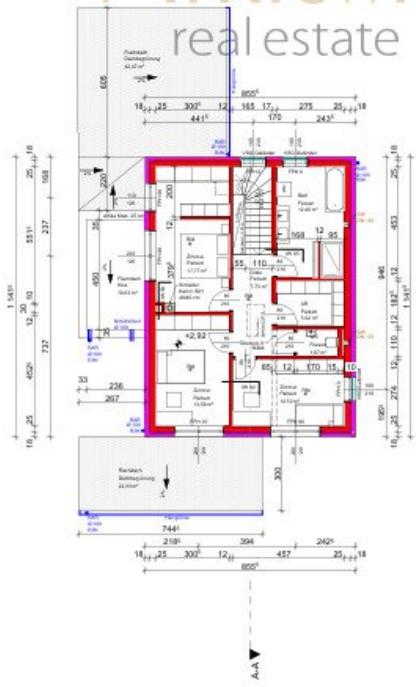
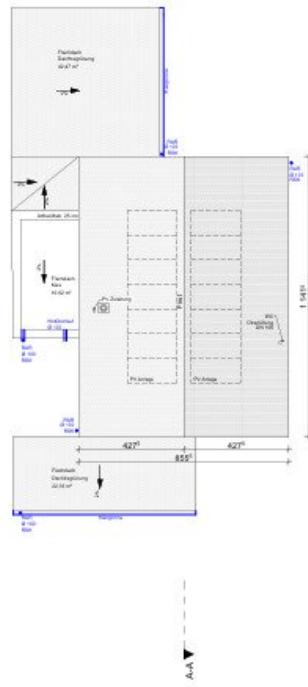
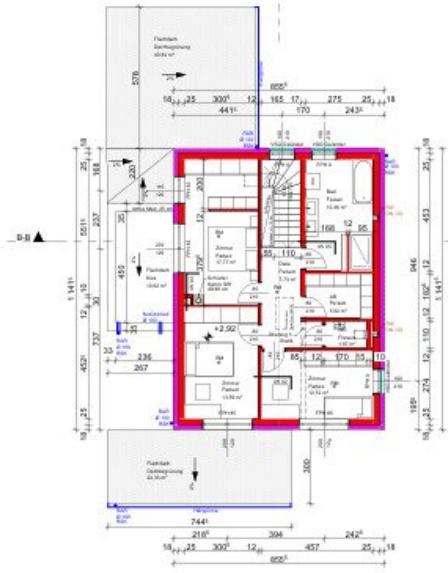
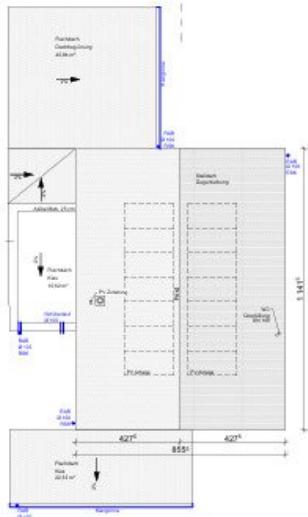
### Lageplan & Übersichtsplan

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>



WOHNEN IN DER ALLEE GASSE



GRUNDRISS DACHDRAUF SICHT

GRUNDRISS OBERGESCHOß

GRUNDRISS ERDGESCHOß

**atrium**  
real estate

# Objektbeschreibung

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

Für alle die mit anpacken wollen bietet sich hier, in der friedvollen Alleegasse gelegen, die perfekte Möglichkeit zur Verwirklichung Ihrer langersehnten Wohnräume. Hand in Hand mit dem Baumeister oder auf eigene Faust können Sie all Ihre individuellen Wünsche und Bedürfnisse in einem Projekt der Sonderklasse umsetzen. Der gut durchdachte Grundriss lässt keinerlei Wünsche offen, aufgeteilt auf zwei Ebenen mit vier getrennten Schlafzimmern und zwei Badezimmer umfasst das Einfamilienhaus eine Wohnnutzfläche von rund 150,60m<sup>2</sup>, 22m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 170m<sup>2</sup> Eigengärten.

Das Highlight dieses Schmuckstücks ist der lichtdurchflutete Wohn-/ Essbereich mit offenem Küchenbereich 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 und ausreichend Platz zum Entfalten und Wohlfühlen.

## **Kostenübersicht einzelne Ausbaustufen:**

### **> Straßenseitiges Haus 1:**

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

Rohbau € 469.000, -

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

Belagsfertig € 610.000, -

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

Schlüsselfertig € 685.000, -

### **> Hintere Haus 2:**

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

Rohbau € 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.

Neugierig geworden? Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Frau Trenk gerne telefonisch unter **+43 677 615 10 881** oder per Mail unter **trenk@atrium-real.at** zur Verfügung.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht. Bitte beachte, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten bearbeiten können. Herzlichen Dank.

Als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich die passende Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen.

**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>

**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