

**Das Leben beginnt hier – modernes Einfamilienhaus im
Erstbezug auf Pachtgrundstück**



Objektnummer: 7939/2300161947

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,91 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	27,60 m ²
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,38
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	224,92 €
USt.:	24,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gabriele Glombitza

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44











Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**

Wir geben Menschen
ein warmes
Zuhause

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Vösendorf befindet sich in einem eleganten, ruhigen Wohncompound und überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und einen durchdachten Grundriss.

Im Erdgeschoß (ca. 26,9 m²) lädt ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem schön angelegten Garten zum Entspannen ein. Die offene, nagelneue Küche ist funktional und stilvoll gestaltet – ideal für alle, die gerne kochen und Gäste empfangen.

Im Obergeschoß (ca. 27,01 m²) befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer. Der voll ausgebaute Wohnkeller (ca. 27,06 m²) bietet zusätzliche Nutzfläche, z. B. als Hobbyraum, Büro oder extra Zimmer.

Das Haus ist ein Erstbezug und steht auf einem günstigen Pachtgrundstück – eine attraktive Alternative zum klassischen Eigentumsgrund. Die Lage bietet Ruhe, Sicherheit und eine angenehme Nachbarschaft, kombiniert mit sehr guter Anbindung an Wien und das Umland.

Der Monatliche Pachtzins besteht aus folgenden Teilen:

Hauptpachtzins	224,92 €
----------------	----------

Parkplatz, Betriebskosten und Verwaltungskosten:	149,51 €
--	----------

Überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap