

MODERNISIERTES EINFAMILIENHAUS IN ALTHÖFLEIN!

Ihr Traum mit Garten und Terrasse wartet!



Objektnummer: 1757/290

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2143 Althöflein
Baujahr:	1950
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	150,69 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	350,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 81,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig

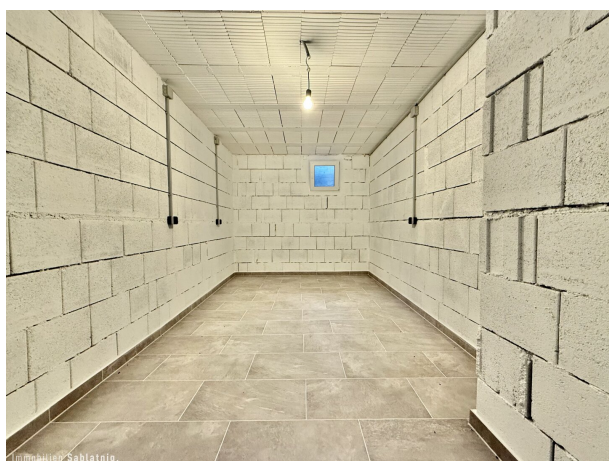




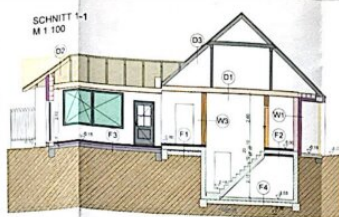
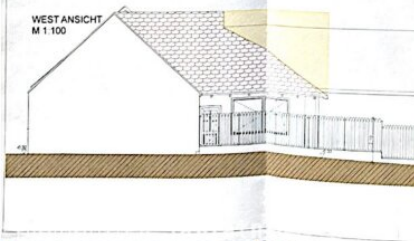
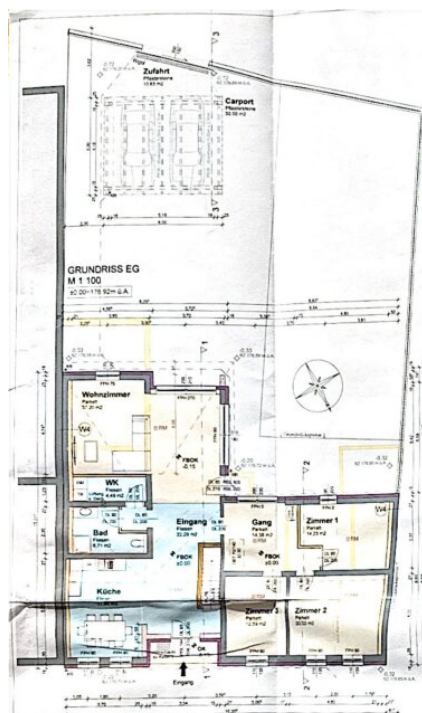






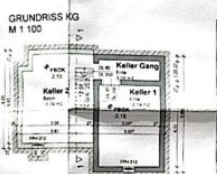
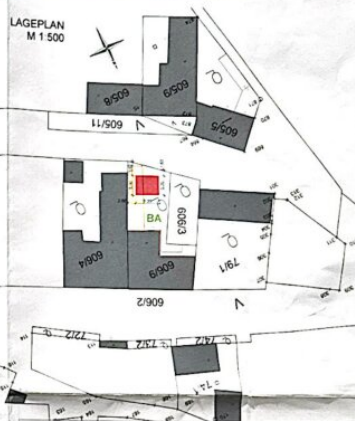
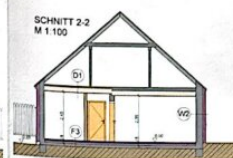
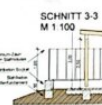




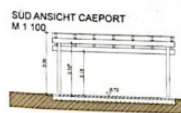
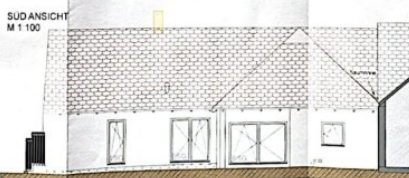


Das das bestehende geschlossenes Bauteil entspricht der Gebäudeklasse 2
p-Werte sind aus dem Energieausweis zu entnehmen

W1 W2 W3



GST-Nr.	EZ	NAME	ADRESSE
7322	67	Reinhold Wagner	Wien 1420, 1020 Österreich
7342	1267	Demner	Enns Abköhnen 31, 2143 Abköhnen, Österreich
7343	1204		
7344	1236		
7345	98	Gubelste	Wakern Luchengasse 29/29, 1020 Wien, Österreich
7355	146	Geisler	Seibersdorf 12, 2120 Pöchlarn, Österreich
7356	1281	Walter von Statten	Gerhard-Göbel-Gasse 25, 2143 Gloggnitz, Österreich
7357	1236	Verlenberger	Gerhard-Göbel-Gasse 25, 2143 Gloggnitz, Österreich
7358	1236	Angela Isinger	101, 101 7443 Hainburg, Österreich
7359	1236	Walter Isinger	101, 101 7443 Hainburg, Österreich
7361	597	Mathilde Mader	Poppendorfer Straße 14, 2143 Gloggnitz, Österreich
7362	1236		
7363	1236	Felix Mauracher	Aupersdorf 12/12, 1201 Gloggnitz, Österreich
7364	1236		
7365	1236		
7366	1236		
7367	1236		
7368	1236		
7369	1236		
7370	1236		
7371	1236		
7372	1236		
7373	1236		
7374	1236		
7375	1236		
7376	1236		
7377	1236		
7378	1236		
7379	1236		
7380	1236		
7381	1236		
7382	1236		
7383	1236		
7384	1236		
7385	1236		
7386	1236		
7387	1236		
7388	1236		
7389	1236		
7390	1236		
7391	1236		
7392	1236		
7393	1236		
7394	1236		
7395	1236		
7396	1236		
7397	1236		
7398	1236		
7399	1236		
7400	1236		
7401	1236		
7402	1236		
7403	1236		
7404	1236		
7405	1236		
7406	1236		
7407	1236		
7408	1236		
7409	1236		
7410	1236		
7411	1236		
7412	1236		
7413	1236		
7414	1236		
7415	1236		
7416	1236		
7417	1236		
7418	1236		
7419	1236		
7420	1236		
7421	1236		
7422	1236		
7423	1236		
7424	1236		
7425	1236		
7426	1236		
7427	1236		
7428	1236		
7429	1236		
7430	1236		
7431	1236		
7432	1236		
7433	1236		
7434	1236		
7435	1236		
7436	1236		
7437	1236		
7438	1236		
7439	1236		
7440	1236		
7441	1236		
7442	1236		
7443	1236		
7444	1236		
7445	1236		
7446	1236		
7447	1236		
7448	1236		
7449	1236		
7450	1236		
7451	1236		
7452	1236		
7453	1236		
7454	1236		
7455	1236		
7456	1236		
7457	1236		
7458	1236		
7459	1236		
7460	1236		
7461	1236		
7462	1236		
7463	1236		
7464	1236		
7465	1236		
7466	1236		
7467	1236		
7468	1236		
7469	1236		
7470	1236		
7471	1236		
7472	1236		
7473	1236		
7474	1236		
7475	1236		
7476	1236		
7477	1236		
7478	1236		
7479	1236		
7480	1236		
7481	1236		
7482	1236		
7483	1236		
7484	1236		
7485	1236		
7486	1236		
7487	1236		
7488	1236		
7489	1236		
7490	1236		
7491	1236		
7492	1236		
7493	1236		
7494	1236		
7495	1236		
7496	1236		
7497	1236		
7498	1236		
7499	1236		
7500	1236		



EINREICHPLAN

über den UMBAU des BESTEHENDEN WOHNHAUSES in
Althöfen Nr. 112, GrStNr. 606/9

BAUWERBER:
Fehim MURATOVIĆ
Auvorstadt 1/12/12
2301 Groß-Enzersdorf
1220 Wien

GRUNDEIGENTÜMER:
Fehim MURATOVIC
Auvorstadt 1/12/12
2301 Groß-Enzersdorf

PLANVERFASSER

BAUFÜHRER







BAUBEHÖRDE:

PARIE	A	B	C	D	PLNR 24008	14.05.2024
Lagerhaus Weinviertel Ost Bautechnik					1 SEITE DIN A4	

Lagerhaus Weinviertel Ost Bautechnik

1 SEITE DIN A1

LEGENDE

	HOCHLOCHZIEGEL		ROLLIERUNGSSCHÜTTUNG		ABBRUCH
	STAHLBETON		GEWÄCHS-ERDREICH		BESTAND
	PORENBETON		MINERALISCHE DÄMMSTOFFE		BEST. NIVEAU
	BETON		POLYURETHAN DÄMMSTOFFE		NEUES NIVEAU

Diese Beispiele dient ausschließlich zur Erlangung der behördlichen Bauverwilligung! Naturmaße und Kosten prüfen!
Sämtliche Berechnungen und Detailplanungen müssen genau so beachtet werden, wie die entsprechenden Auflagen und Bauverordnungen!
Die Grundpläne, Bauverordnungen etc. als Maßstab heranzuziehen!

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

In der idyllischen Gemeinde **Althöflein** erwartet Sie ein modernes und großzügiges Einfamilienhaus, das Wohnkomfort und Lebensqualität auf höchstem Niveau vereint. Mit einer Wohnfläche von **150,69 m²** bietet dieses Traumhaus viel Platz für Familien, Paare oder alle, die ein Zuhause mit ausreichend Raum und stilvoller Ausstattung suchen.

Raumaufteilung & Highlights

- **5 lichtdurchflutete Zimmer** – individuell nutzbar und flexibel gestaltbar
- **2 elegante Badezimmer** – mit moderner Ausstattung
- **2 separate WCs** – für zusätzlichen Komfort
- **Fliesen- und Parkettböden** – stilvoll und pflegeleicht
- **Fußbodenheizung & Zentralheizung** – für behagliche Wärme zu jeder Jahreszeit

Die durchdachte Architektur ermöglicht eine optimale Nutzung der Räume und bietet viel Platz für Ihre persönlichen Wohnideen.

Wohnen & Wohlfühlen

Ein besonderes Highlight ist der **wunderschöne Garten** – ein Ort der Entspannung, ideal für gesellige Stunden oder als Spielfläche für Kinder.

Die **sonnige Terrasse** lädt ein, die warme Jahreszeit in vollen Zügen zu genießen und bietet einen herrlichen **Grünblick**.

Lage & Umgebung

Die ruhige Lage in Althöflein verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten **Verkehrsanbindung**. Ein Bus bringt Sie rasch in die umliegenden Städte und Gemeinden. So genießen Sie sowohl die Erholung im Grünen als auch die Nähe zu urbaner Infrastruktur.

Fazit

Dieses Einfamilienhaus in Althöflein ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Verweilen – perfekt für alle, die Lebensqualität und modernen Wohnkomfort miteinander verbinden möchten.

Interesse geweckt?

Überzeugen sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [**+43 \(0\)678 129 30 10**](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

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 <2.500m

Apotheke <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <3.000m

Post <6.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap