

**Schnell zugreifen! Moderne Doppelhaushälfte mit
Terrasse, Garten & vielen Extras in familienfreundlicher
Lage in Mitterndorf an der Fischa – nur wenige Kilometer
von Wien entfernt!**



Objektnummer: 287025

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2441 Mitterndorf an der Fischa
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,07 m²
Nutzfläche:	144,79 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	123,38 m²
Heizwärmebedarf:	C 61,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	179,17 €
USt.:	17,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Spreitzer, BA, MA



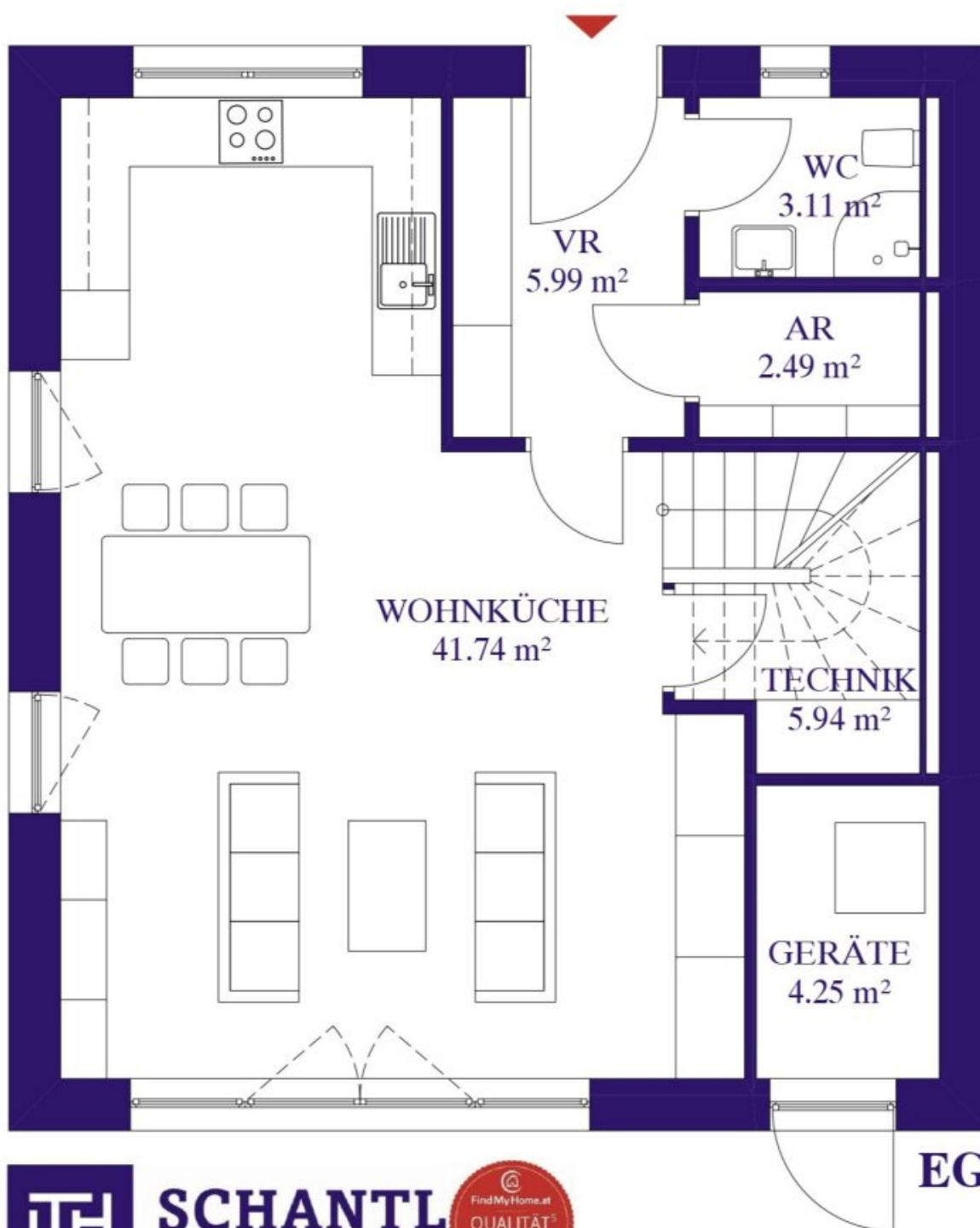


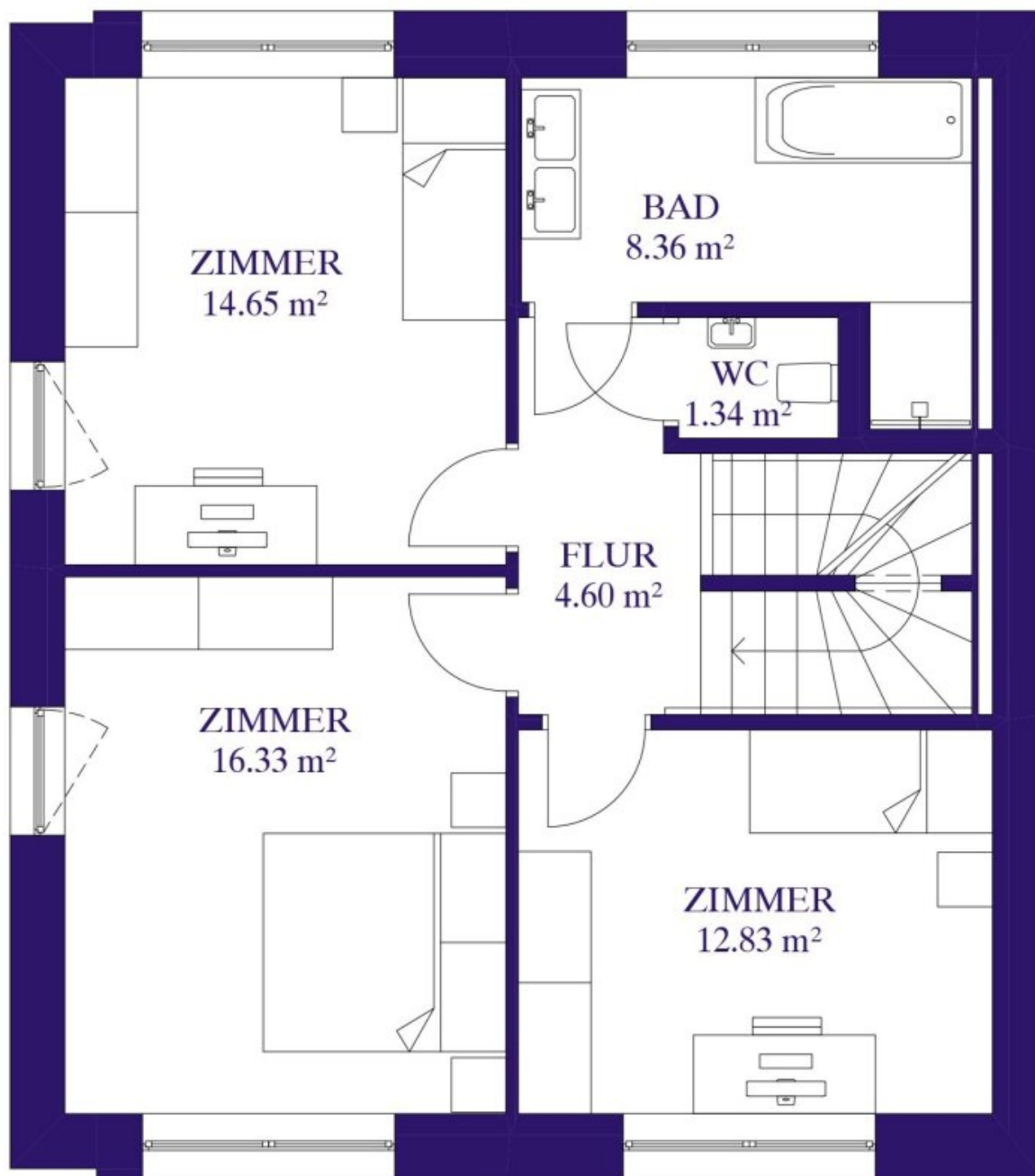












OG

Objektbeschreibung

Im beliebten und lebenswerten **Mitterndorf an der Fischa**, nur ca. 25 km von der pulsierenden Metropole Wien entfernt, steht eine **hochwertige und moderne Doppelhaushälfte** in solider Ziegelmassivbauweise zum Verkauf. Sie bietet alles, was man sich für ein **komfortables, stilvolles und zukunftsicheres Zuhause** wünscht: großzügige Wohnflächen, sonniger privater Garten sowie modernste Haustechnik und viele Extras.

Perfekt durchdachte Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Einladender, großzügiger Eingangsbereich mit viel Platz für eine Garderobe
- Praktischer Abstellraum mit reichlich Staufläche sowie Technikraum mit Anschlüssen für Waschmaschine & Trockner
- Modernes Gästebadezimmer mit Fenster, WC, Dusche und stilvollem Waschbecken
- Weitläufiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche, bodentiefen Glasfronten und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem gepflegten privaten Garten
- Weiterer Abstellraum bei der Terrasse – ideal für Ihre nächste Grillfeier

Obergeschoss:

- Lichtdurchflutetes Schlafzimmer mit ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank
- Zwei ideal angelegte Kinderzimmer bzw. Arbeitszimmer – hell und vielseitig nutzbar
- Weiteres hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit, Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- Getrennt begehbare WC mit Handwaschbecken

Highlights:

- Familienfreundliche, ruhige Lage im grünen Speckgürtel Wiens
- **Bauweise:** langlebige, wertbeständige Ziegelmassivbauweise – solide und nachhaltig + 3-fach verglaste Holz-Alufenster
- **Heizung/Technik:** energieeffiziente Luftwärmepumpe mit angenehmer Fußbodenheizung + **PV-Anlage mit 4,95kwP** + Glasfaseranschluss
- **Extras:** Pergola & 9 m² Gartenhütte aus Lärchenholz + hauseigener Brunnen + überdachter Eingangsbereich + Feuerstelle + hochwertige Einfriedung & Sichtschutz
- **Parken:** zwei praktische Autoabstellplätze direkt vor dem Haus

Facts:

- **Wohnfläche:** ca. 123,07 m²
- **Terrasse:** ca. 18,75 m²
- **Garten:** ca. 123,38m²
- **Autoabstellplätze:** 2
- **Kaufpreis:** € 449.000,-
- **Bezug:** nach Vereinbarung

Überzeugen Sie sich selbst von der **einzigartigen Qualität** und dem besonderen Charme

Ihres neuen Zuhauses – Ihr neues **Traumhaus im grünen Wiener Speckgürtel** wartet bereits auf Sie!

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.