Traumhaus mit Pool und großem Garten in ruhiger Lage – perfekt für Familien!

Objektnummer: 1751/104

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3052 Innermanzing
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,78 m²
Nutzfläche:	175,06 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	511,20 m²
Keller:	62,46 m²
Heizwärmebedarf:	C 87,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	114,75 €

Infos zu Preis:

€ 102,96 mtl. Gemeindeabgaben € 11,79 mtl. Rauchfangkehrer

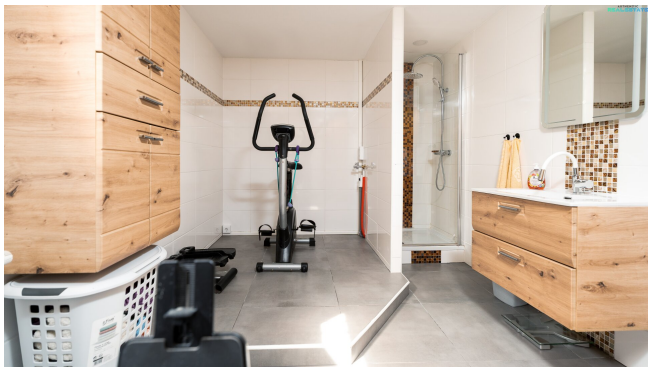
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

AUTHENTIC
REALESTATE

Agatha Christie

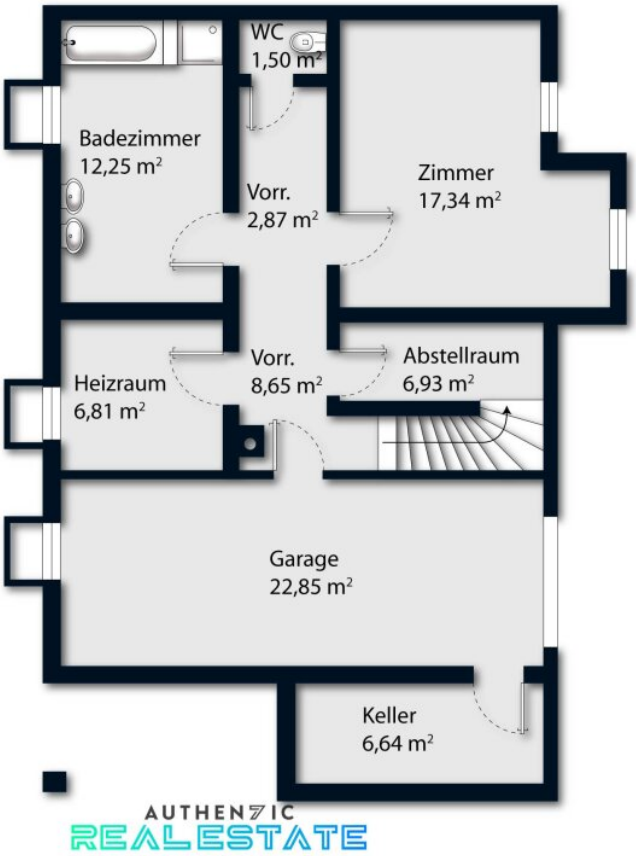


AUTHENTIC

REALESTATE

Diele	6,93 m²
Wohnzimmer	20,04 m²
Esszimmer	10,88 m²
Küche	5,93 m²
Zimmer	12,52 m²
Zimmer	10,02 m²
Zimmer	10,01 m²
Bad	6,99 m²
Flur	4,83 m²
WC	1,63 m²
Gesamt	**89,78 m²**

Alle Angaben sind Zirka-Angaben



Zimmer	17,34 m²
Heizraum	6,81 m²
Abstellraum	6,93 m²
Badezimmer	12,25 m²
WC	1,50 m²
Vorr.	8,65 m²
Vorr.	2,87 m²
Keller	6,64 m²
Garage	22,85 m²
Gesamt	**85,84 m²**

Alle Angaben sind Zirka-Angaben

Objektbeschreibung

Highlights der Immobilie:

- Wohnfläche ca. **90 m²**, Nutzfläche **175 m²**
- **4 Zimmer**, ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf
- **2 Bäder** (Badewanne & Dusche) und **2 getrennte WCs**
- **Großer Garten (ca. 511 m²)** mit **Swimmingpool**
- **Sonnige Südterrasse** mit Grünblick
- **Voll unterkellert** (ca. 62 m²) – perfekt als Hobbyraum oder Stauraum
- **Garage** und zusätzlicher Abstellraum
- Sofort beziehbar – schlüsselfertig!

Lage & Infrastruktur:

Das Haus befindet sich in einer **ruhigen Wohngegend** mit optimaler Anbindung:

- Supermarkt: ca. 1,8 km
- Kindergarten: ca. 3,8 km
- Schule: ca. 2,7 km
- Arzt: ca. 3 km
- Autobahnanschluss: ca. 1,45 km
- Bahnhof: ca. 3,9 km

Perfekte Erreichbarkeit von Wien:

- **Mit dem Auto:** In nur ca. **30–35 Minuten** über die A1 nach Wien.

- **Mit den Öffis:** In rund **40–50 Minuten** ins Wiener Stadtzentrum (Bahnhof Neulengbach + Schnellbahn).

So genießen Sie die Ruhe und Natur des Wienerwaldes und haben gleichzeitig eine **schnelle Anbindung an die Großstadt** – ideal für Berufspendler.

Die Umgebung bietet eine **familienfreundliche Infrastruktur** mit Schulen, Ärzten und Nahversorgern in kurzer Distanz. Die Nähe zur Natur sowie kurze Wege in die Stadt schaffen die perfekte Balance zwischen Ruhe und urbaner Erreichbarkeit

Energieeffizienz:

- HWB: **C – 87,9 kWh/m²a**
- fGEE: **C – 1,2**

Besonders attraktiv: Gebührenbefreiung

Beim Kauf zur Eigennutzung können **Eintragungsgebühren für Eigentum & Pfandrecht** temporär entfallen – eine Chance, um beim Erwerb bares Geld zu sparen

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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <3.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap