

AB SOFORT*NEUBAU ***Einfamilienwohnhaus mit 6
Zimmern und Garten im 2224 Niedersulz *****



Objektnummer: 13895

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2224 Niedersulz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	148,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	77,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Gesamtmiete	1.900,00 €
Kaltmiete (netto)	1.900,00 €
Kaltmiete	1.900,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

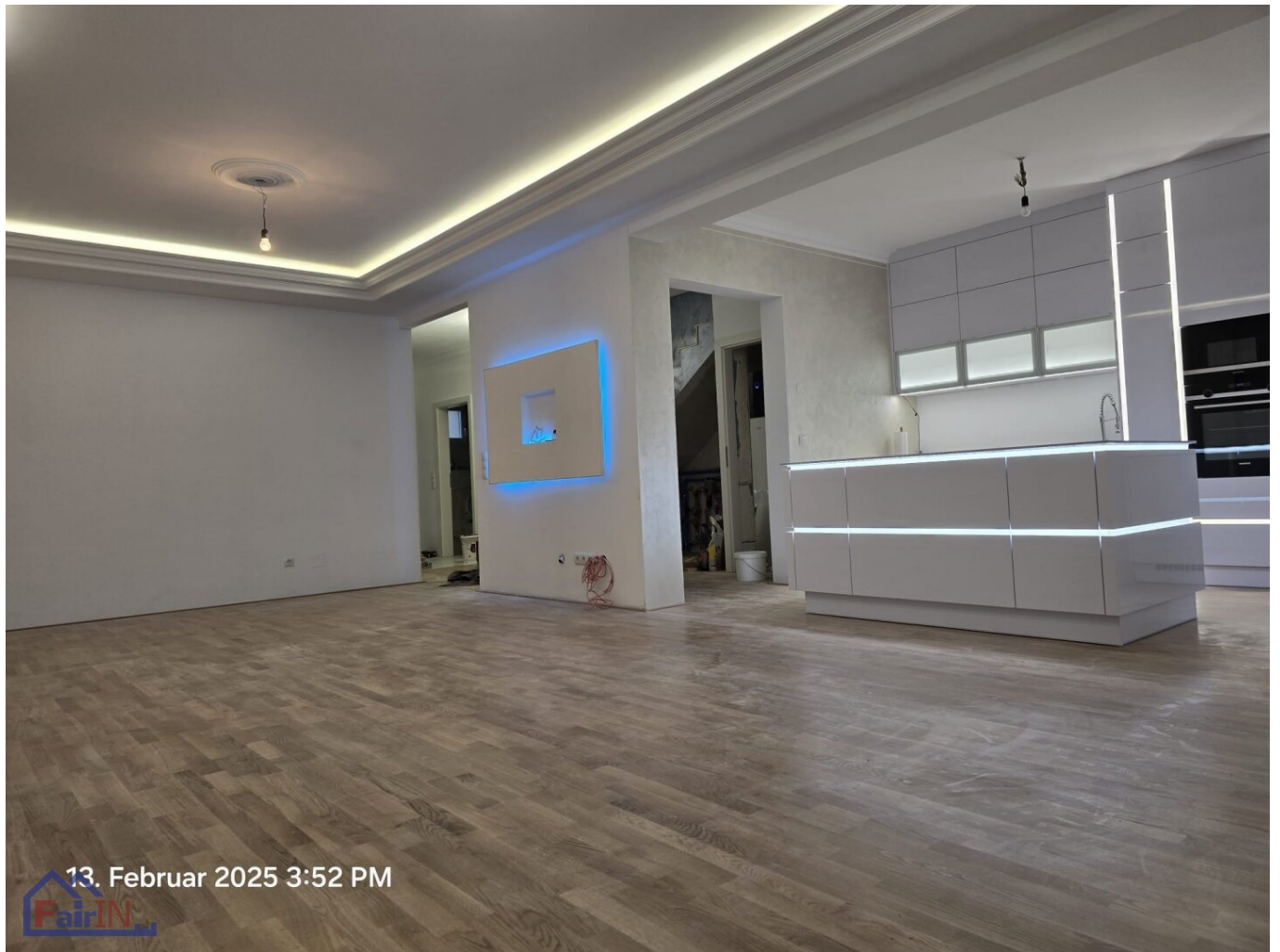
Ihr Ansprechpartner

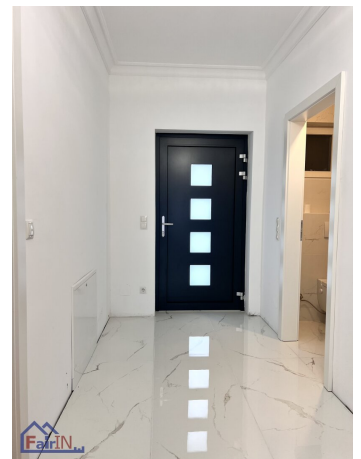
FAIRIN Immobilien Team

FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

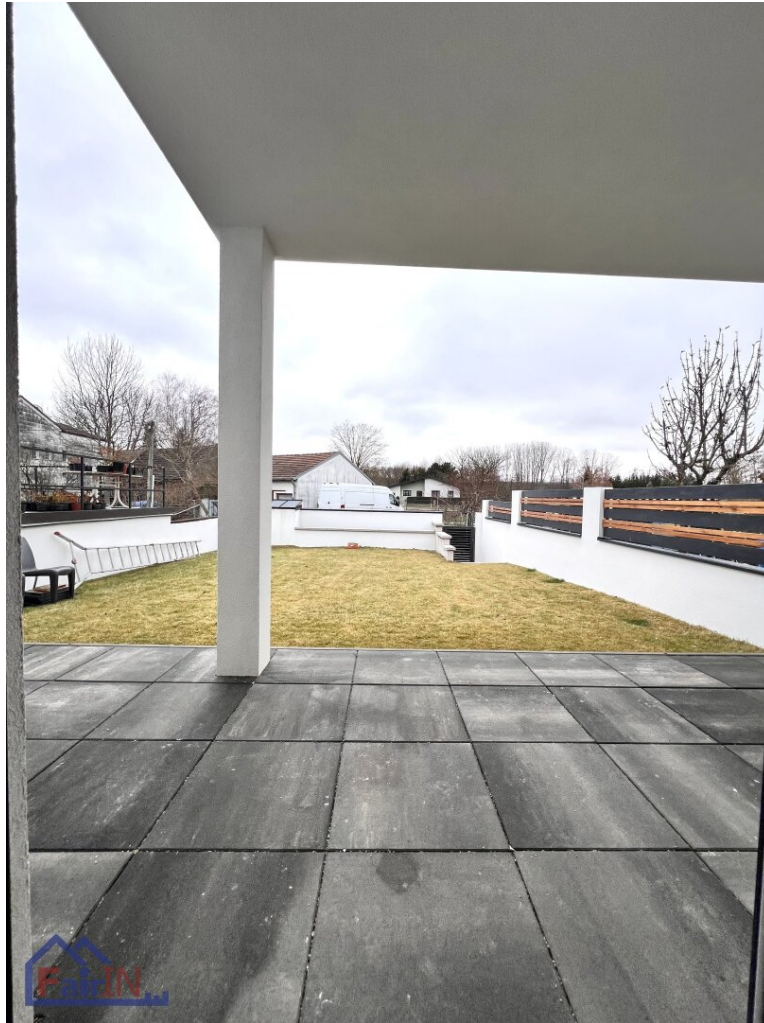
T +43 1 95 27513
H +43 699 166 00 166
F +43 1 95 30 500

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



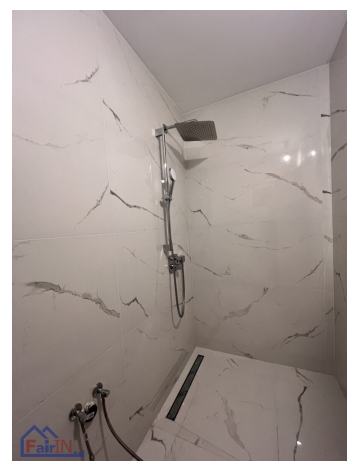




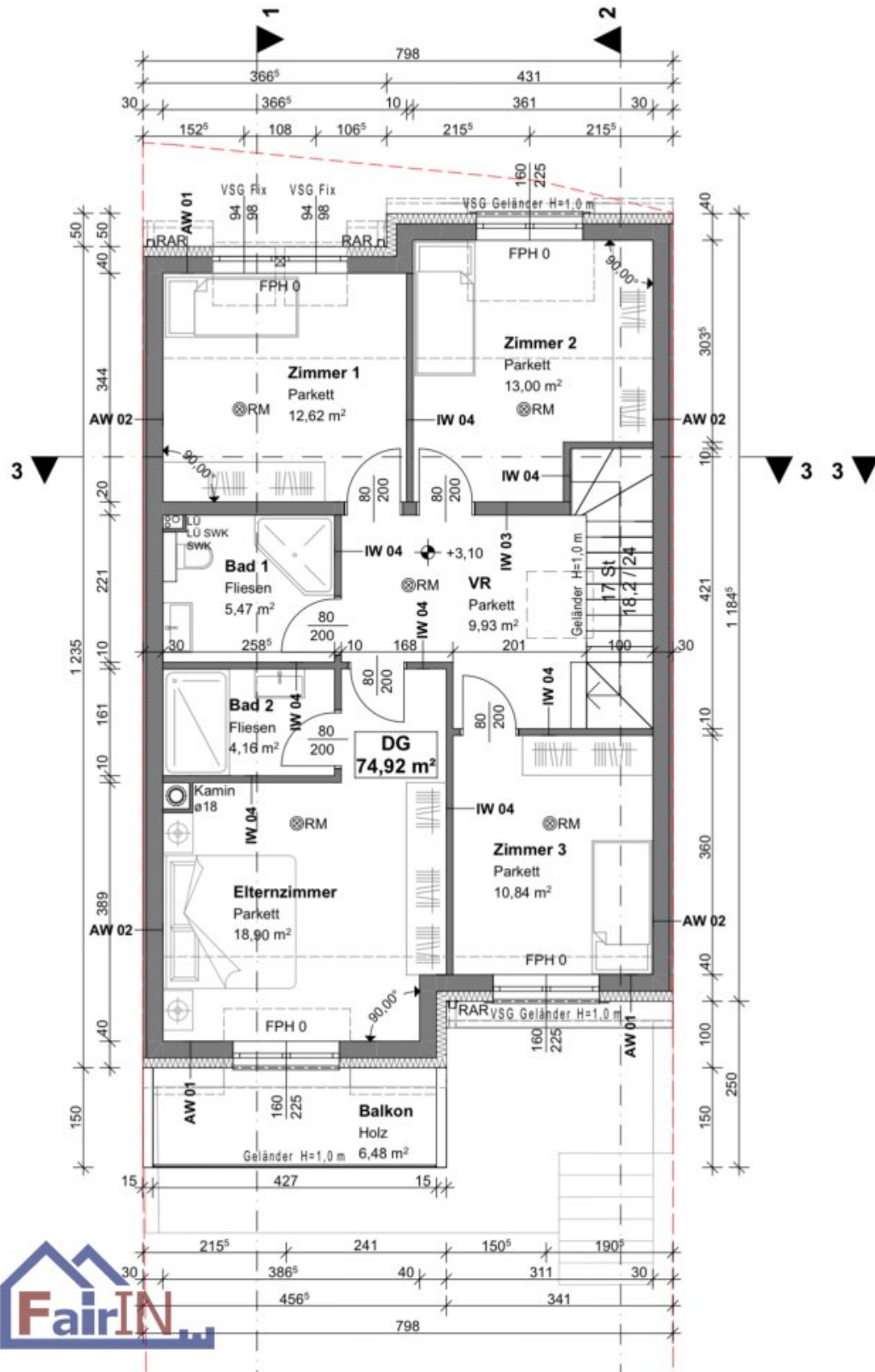


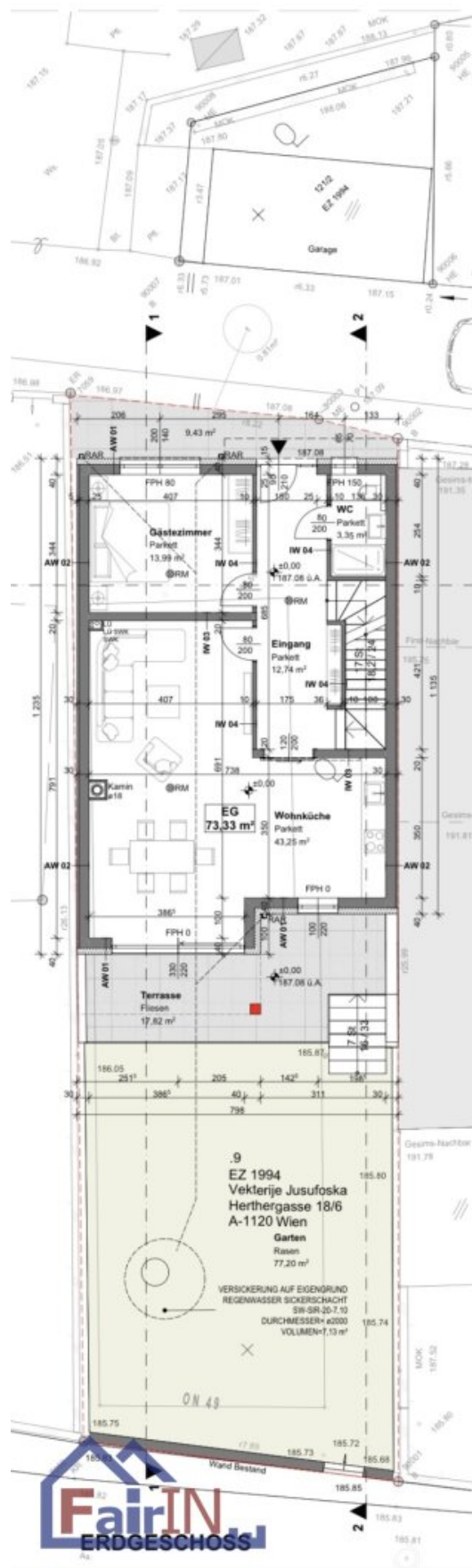


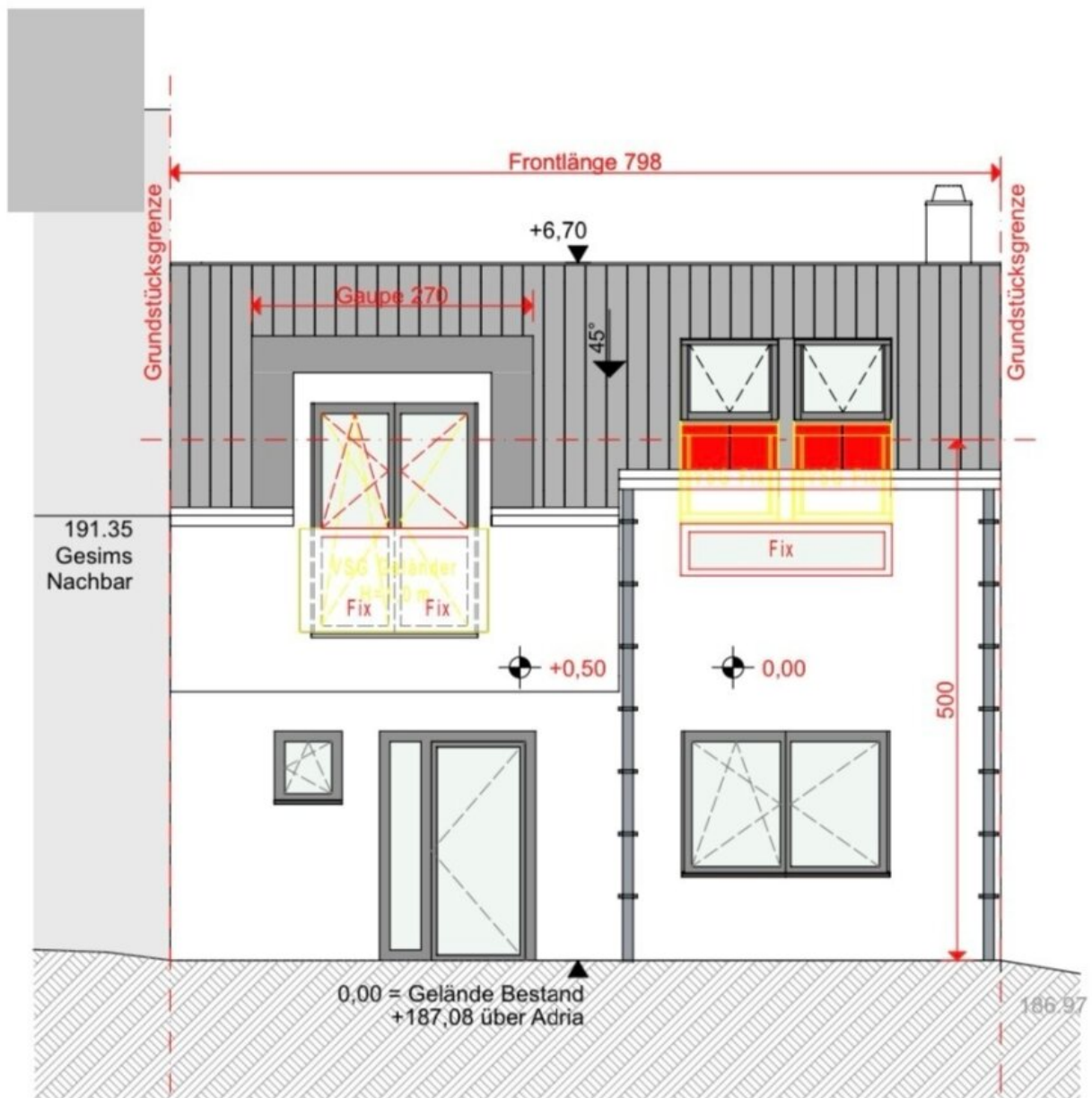




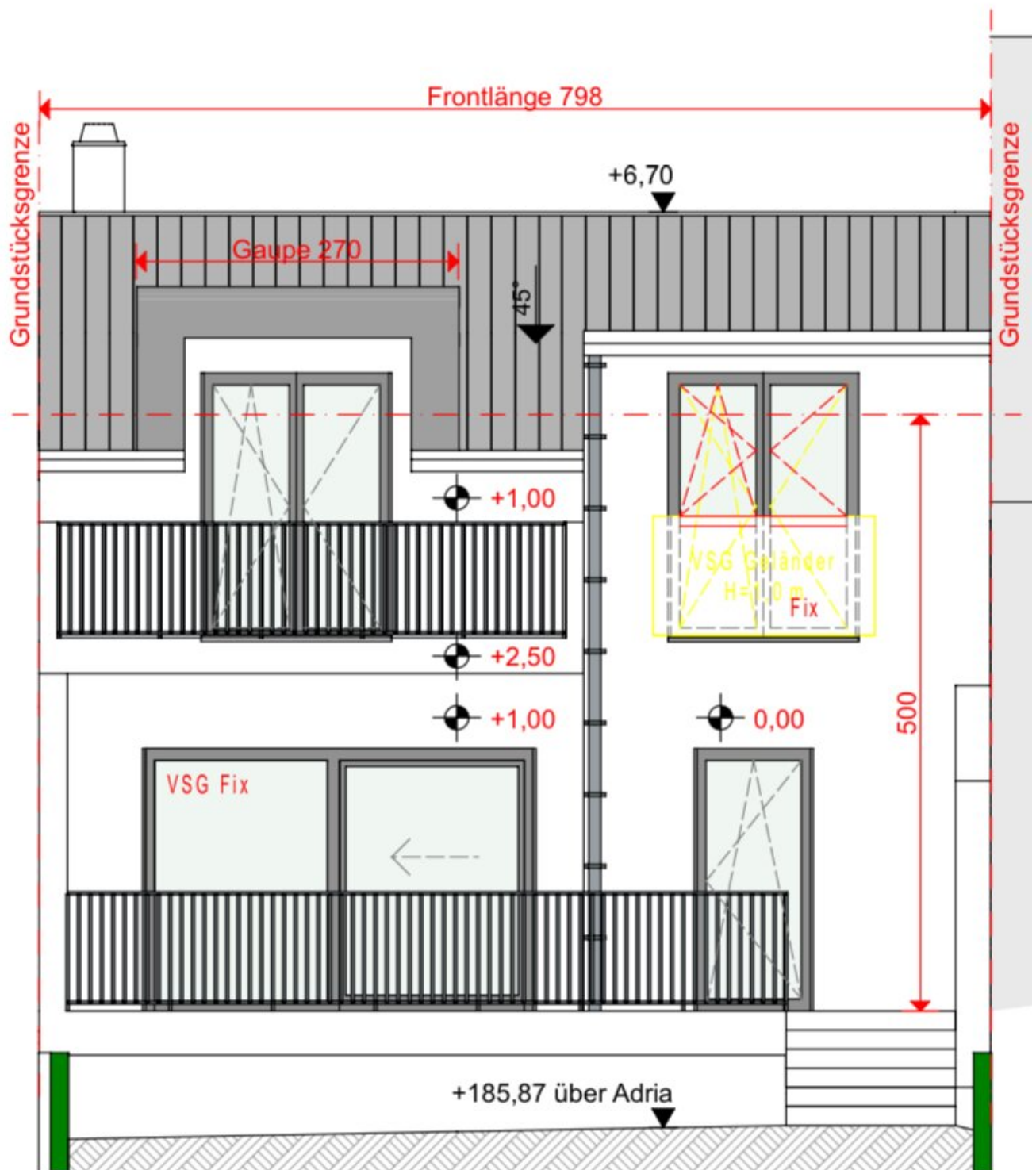








NORD-OST ANSICHT



SÜD-WEST ANSICHT

FairIN

ERDGESCHOSS

Eingang	12,74 m ²
Bad	3,35 m ²
Wohnküche	43,25 m ²
Gästezimmer	13,99 m ²
WNFL.:	73,33 m ²
Terrasse	17,82 m ²
Garten	77,20 m ²

OBERGESCHOSS

Vorraum	9,93 m ²
Elternzimmer	18,90 m ²
Bad 1	4,16 m ²
Zimmer 1	12,62 m ²
Zimmer 2	13,00 m ²
Zimmer 3	10,84 m ²
Bad 2	5,47 m ²
WNFL.:	74,92 m ²
Balkon	6,48 m ²

GESAMT

WNFL. EG+ OG	148,25 m²
Keller	73,92 m²
Terrasse	18,28 m²
Balkon	6,48 m²
Garten	77,20 m²



Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus in idyllischer Grünruhelage – Baujahr 2022

Eckdaten:

- **Grundstücksgröße:** ca. 208 m²
- **Wohnfläche:** ca. 148 m²
- **Terrasse:** ca. 28 m²
- **Balkon:** ca. 6 m²
- **Gartenfläche:** ca. 77 m²
- **Baujahr:** 2022
- **Zustand:** neuwertig / bezugsfertig

Beschreibung:

Dieses moderne Einfamilienhaus vereint zeitgemäße Architektur mit höchstem Wohnkomfort. Großzügige Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Immobilie überzeugt durch modernste Bauweise, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, grüne Lage – perfekt für Familien oder Paare, die stilvolles Wohnen schätzen.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Ein einladendes Vorzimmer führt in den offenen Wohn- und Essbereich – das Herzstück des Hauses. Hier genießen Sie ein helles, großzügiges Ambiente mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss ein Schlafzimmer, ein

modernes Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein Technikraum.

Obergeschoss:

Über den eleganten Stiegenaufgang gelangen Sie in das Obergeschoss, wo ein zentraler, großzügiger Flur alle Räume verbindet. Hier erwarten Sie **vier** helle Schlafzimmer – eines davon als Elternzimmer mit eigenem Badezimmer und WC. Zusätzlich stehen ein weiteres Badezimmer sowie ein separates WC zur Verfügung.

Garten & Außenbereiche:

Der gepflegte Garten ist durch eine Einfriedung von der Straße abgetrennt und bietet viel Privatsphäre. Die Garage ist direkt von der Straße befahrbar und verfügt über einen Zugang zum Hauseingang. Die großzügige Terrasse und der Balkon laden zum Entspannen im Freien ein.

Ausstattung & Technik:

- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster
- Vorbereitung für Photovoltaik
- Ortswasseranschluss
- Moderne Bauweise und hochwertige Materialien

Gesamteindruck:

Dieses Haus bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht – eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Technik und eine ruhige Lage im Grünen. Anstatt zeit- und kostenintensiv zu bauen, können Sie hier direkt einziehen und Ihr neues Zuhause genießen.

Alle Angaben zu dieser Wohnung basieren auf den Informationen des Eigentümers, für Richtig- und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

Für weitere Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung - Sie erreichen uns jederzeit unter [0699/ 166 00 166](tel:069916600166).

Ihr Fairin Immobilien-Team

Mobil: [0699/ 166 00 166](tel:069916600166)

E-Mail: ib@fairin.at

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <9.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <3.500m

Polizei <6.500m

Post <7.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap