

## **Malerisches Einfamilienhaus in Neudorf im Weinviertel**



**Objektnummer: 7068/116**

**Eine Immobilie von Matthäus Immobilienbesitz und Beteiligungs  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2135 Neudorf im Weinviertel
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 181,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,96
<b>Kaufpreis:</b>	158.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5.688,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**MMag. Christina Babinek**

Matthäus Immobilienbesitz und Beteiligungs GmbH  
Marokkanergasse 22 / 9  
1030 Wien

T +43 1 890550110  
H +43 676 4140482

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







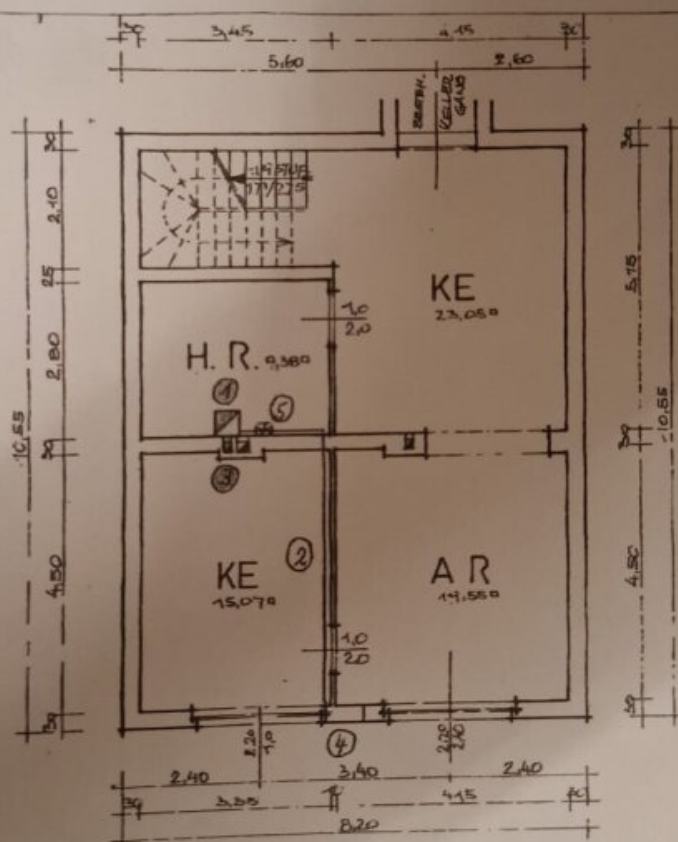






## Legende

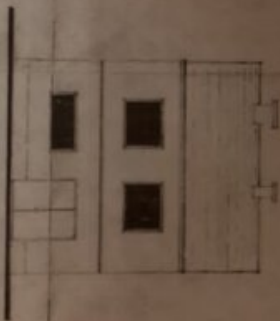
1. Wolf Heiztherme kamingebunden mit Abgassensor ausgestattet  
Type: GU-2E 18 Leistung: 18 Kw
2. Gasleitung aus nahtlosem Stahlrohr  
verlegt
3. Heizungsfang
4. Gaszählerkasten mit Absperrventil
5. Gasabsperrrventil bei Heiztherme



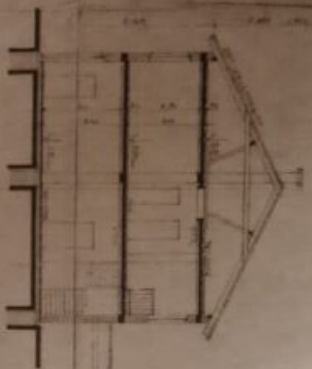
KELLER

Gas-Heizung-Wasser Fritz Johann 2135 Laa/Thaya 02522/2466	PROJEKT: Grabmayer Paula 2135 Neudorf 140	Datum:	28.06.2007	Blatt: Grabmayer
		Gez.:	Fritz Joh.	
	Gasfeuerungsanlage	Gepr.:		





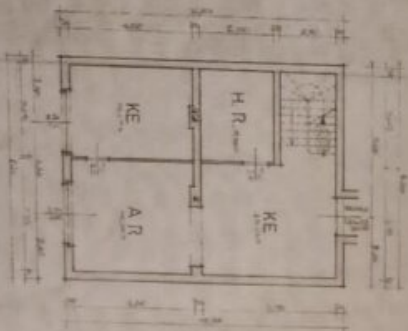
STRASSENANSICHT



SCHNITT A-A



SITUATION 1:250



KELLER



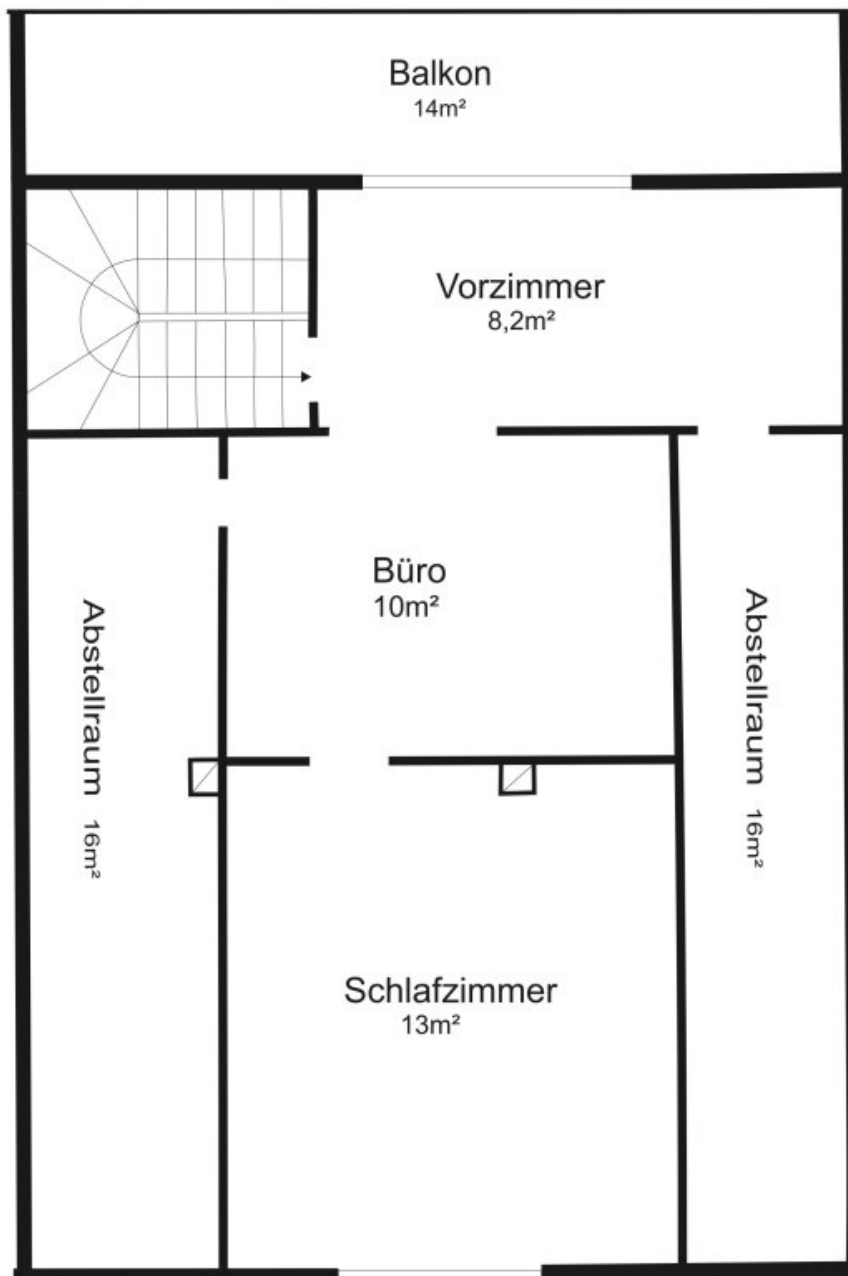
ERDGESCHOSS

PLAN ÜBER DIE ERRICHTUNG EINES WOHN-  
HAUSES IN NEUDORF b. STAATZ, PARZ. NR.  
111 FÜR SG. HERRN RUDOLF S C H M I D  
WOHNHAFT IN NEUDORF NR. m 1:100  
BAUHERBER PLANNERPASSER BAULEITER

HERRN S. C. SCHMIDT  
Bau-Verwaltung  
1111 Neudorf  
1:100



## Obergeschoss



## Objektbeschreibung

Bei der gegenständlich zum Kauf angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage in Neudorf im Weinviertel.

Dieses liebevolle Einfamilienhaus bietet mehr als nur ein Dach über dem Kopf - es ist ein wahrer Rückzugsort, an dem Sie sich sofort zu Hause fühlen werden. Mit ca 145 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 4 lichtdurchfluteten Zimmern bietet das Haus genug Platz für Familien, Paare oder jeden, der Wert auf Komfort legt.

Die Räume wurden mit Fliesen und Laminat ausgestattet, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Der Heizofen bringt wohlthuende Wärme in die Räume und sorgt für gemütliche Abende mit Familie oder Freunden. Vier Zimmer bieten Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer.

Genießen Sie entspannte Stunden auf der großzügigen Terrasse, die ausreichend Platz zum Entspannen bietet, während Sie die Ruhe der Umgebung genießen.

Neudorf bei Staats im Weinviertel bietet Ihnen eine ruhige, familienfreundliche Umgebung mit einer hervorragenden Lebensqualität. Genießen Sie die Vorzüge des Landlebens, während Sie gleichzeitig die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten haben. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind in der Nähe und tragen zu einem hohen Lebensstandard bei.

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer ruhigen und familienfreundlichen Nachbarschaft. Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen. Das helle und offene Wohnkonzept ist ideal für Familien und bietet ausreichend Platz für Entspannung und Unterhaltung.

Erbaut im Jahr 1977 vereint dieses schöne Einfamilienhaus Wohnkomfort mit ländlichem Lebensstil.

**Kaufpreis: EUR 158.000,--**

**Betriebskosten: auf Anfrage**

**FACTS:**

**- Ca. 145 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Erdgeschoß und 1. Stock).**

**- 4 Zimmer, zusätzlich Keller, Garage. Baujahr 1977, 2-3 Abstellräume im Haus, WC separat, 2. WC im Keller**

**- Ablagerung auch im Dachgeschoß möglich**

**- Weinkeller ca. 40 m2, 80 m2 Keller**

**- Zentralheizung Gas und Pellets,**

**- neue 3x Verglasung Fenster!**

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, senden wir Ihnen gerne weiterführende Informationen zu.

Bei Interesse ersuchen wir um Zusendung einer E-Mail an:

Frau Mag. Christina Babinek

E-Mail: [c.babinek@matthaeus-immo.com](mailto:c.babinek@matthaeus-immo.com)

Tel.: +43 664 523 30 86

Marokkanergasse 22/9, 1030 Wien

[www.matthaeus-immo.com](http://www.matthaeus-immo.com)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <8.500m



**Sonstige**

Geldautomat <4.000m

Bank <500m

Post <5.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap