

**++ Hier spüren Sie den Unterschied schon beim Eintreten |  
MB IMMOBILIEN ++**



Südostansicht

**Objektnummer: 4417**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2393 Sittendorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	208,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

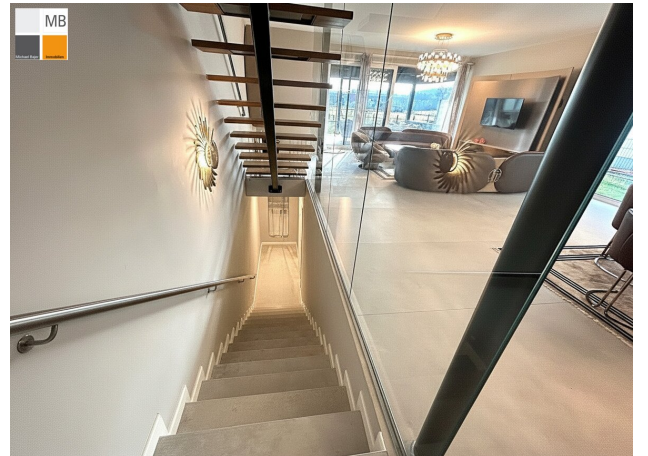
H +43 676 45 54 267

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





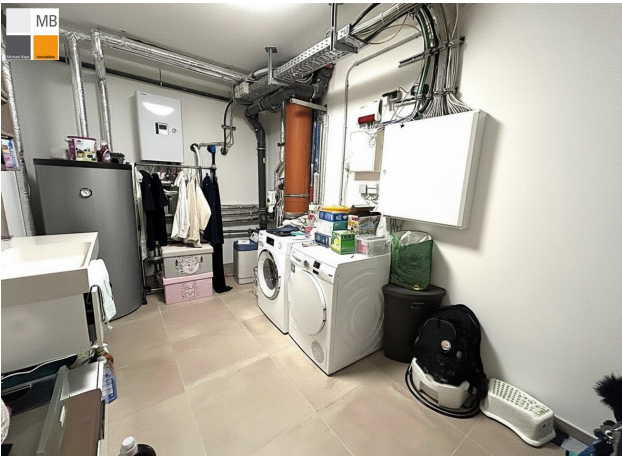
















 **Ihre Maklerin im Wienerwald!**

**Roswitha Adler**  
**0676 / 455 42 67**  
adler@mb-immobilien.at  
www.mb-immobilien.at

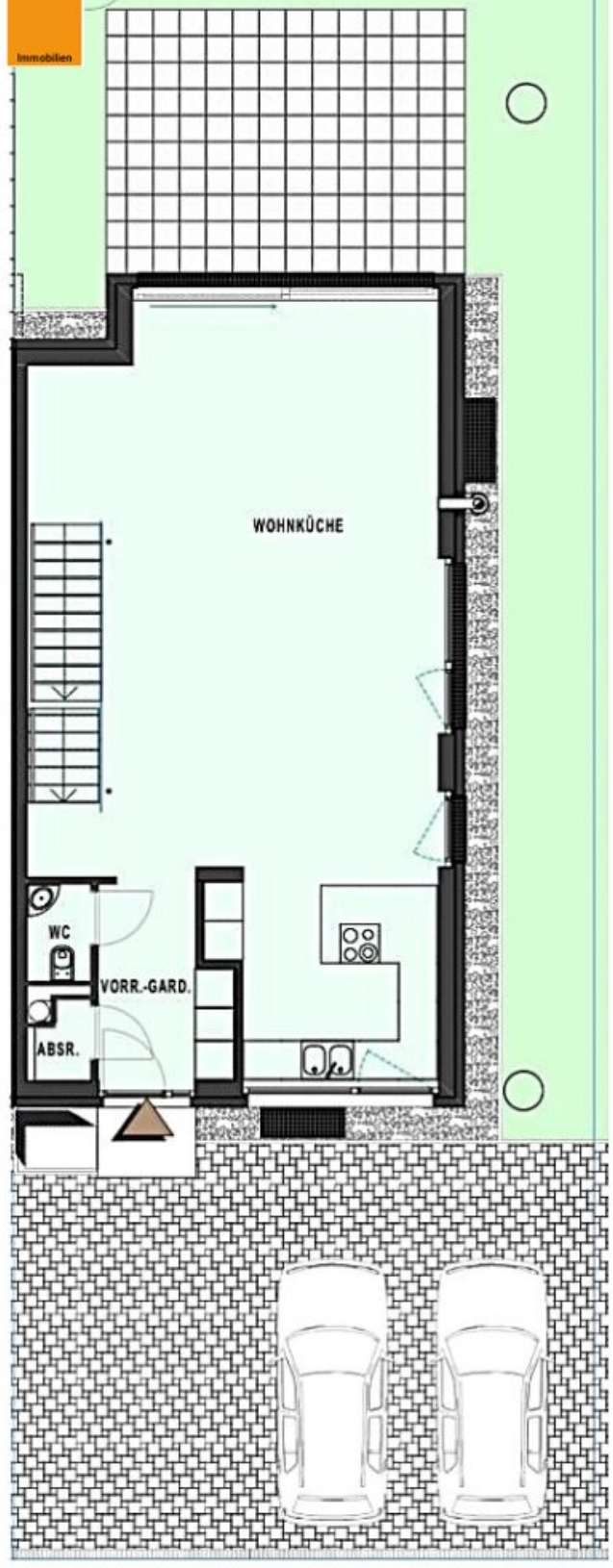


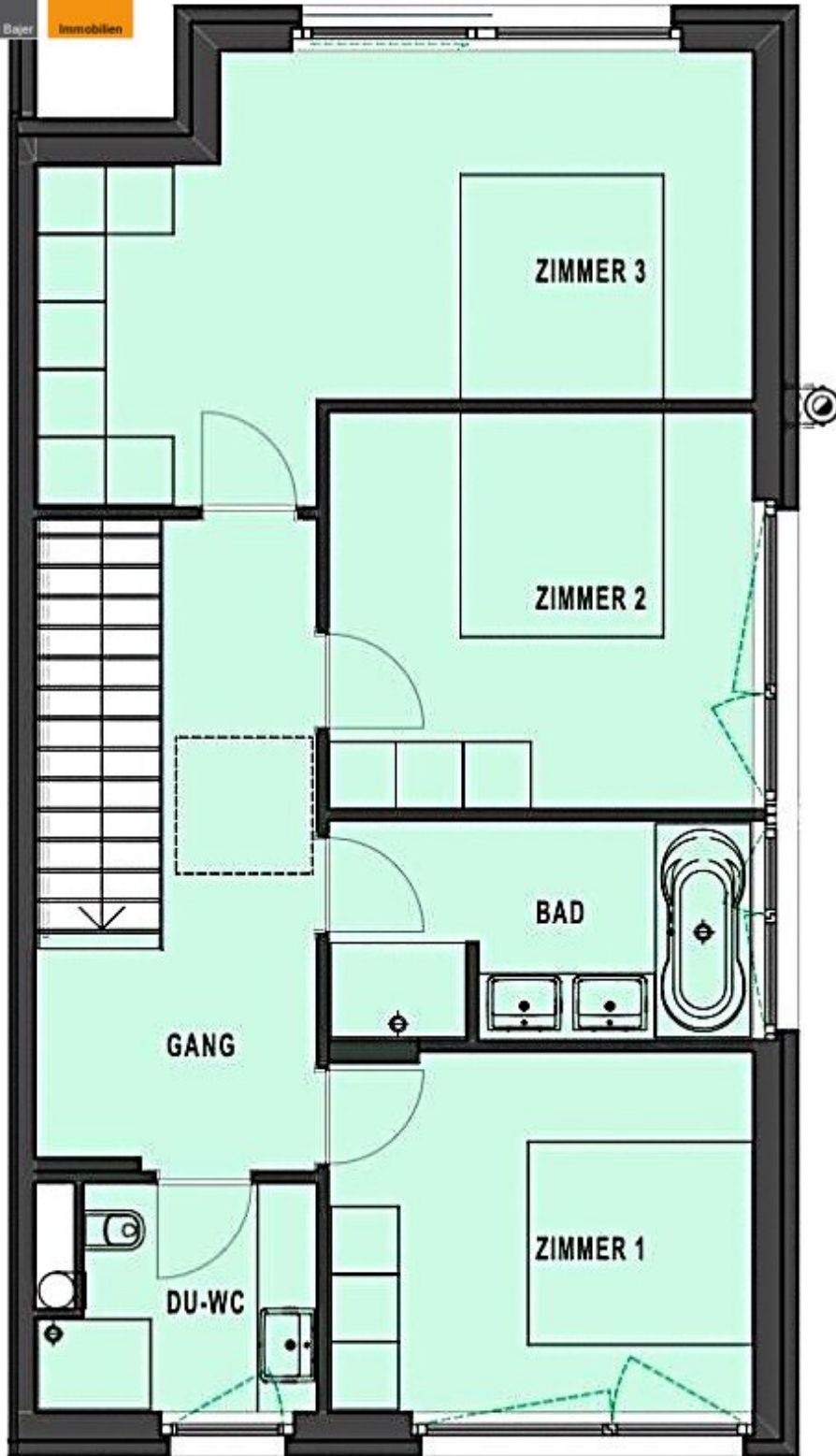
Mehr Leistung. Mehr Mensch.



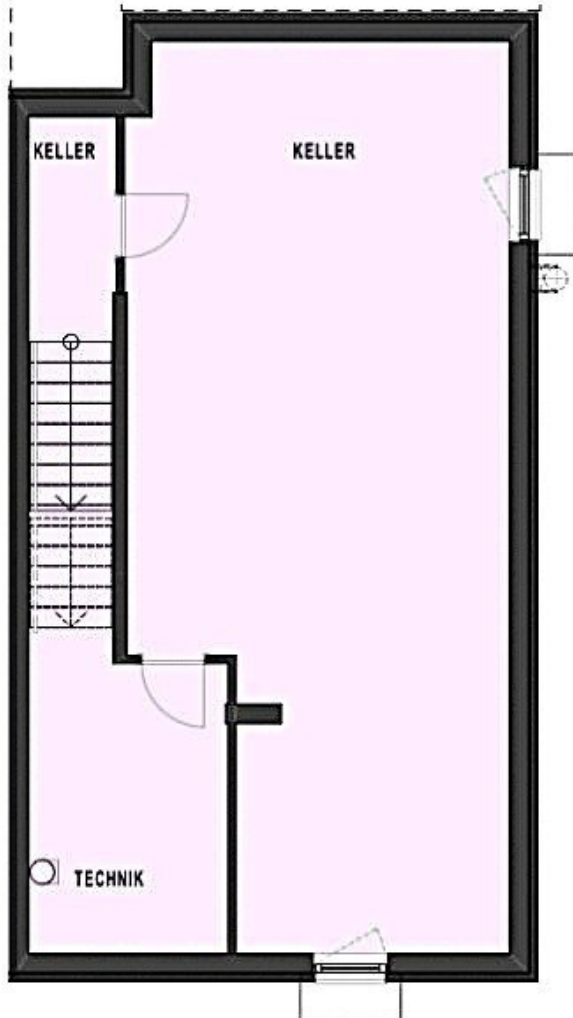
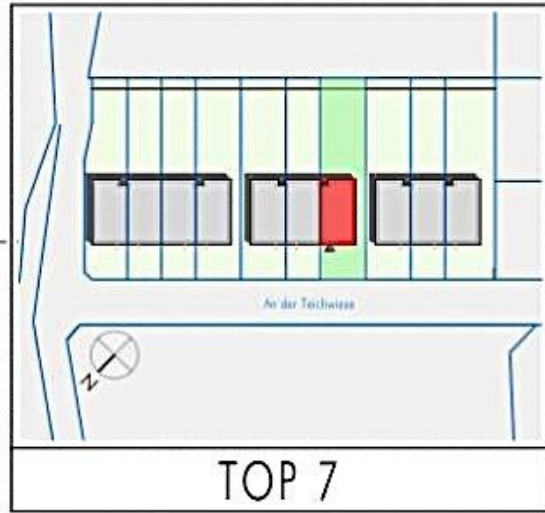
MB

# ERDGESCHOSS





KELLER



# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses **neuwertige, hervorragend gedämmte Reihenhaus** mit beeindruckender **Raumhöhe von 2,70 m** und einer **luxuriösen Ausstattung innen wie außen** ist ein Ort, an dem man sofort ankommt, durchatmet und sich wohlfühlt. Die **familienfreundliche Raumplanung** schafft ein harmonisches Zuhause, das den Alltagsstress draußen lässt.

## ? Ein Zuhause, das begeistert – Etage für Etage!

### Erdgeschoss – Licht, Leben, Leichtigkeit!

Der offene, sonnendurchflutete Wohnbereich verbindet **Kochen, Essen und Entspannen** zu einem Ort voller Lebensfreude. Große Fenster, hochwertige Materialien und ein fließender Grundriss schaffen ein Ambiente, das jeden Tag besonders macht.

### Obergeschoss – Rückzug & Raum für alle:

- Großzügiges Elternschlafzimmer
- Zwei helle Kinderzimmer
- Zwei stilvolle Bäder mit Dusche, Wanne, Doppelwaschtisch und WC

### Wohnkeller – 2,60 m Raumhöhe für Ihre Ideen!

Ob **Heimkino, Fitnessraum, Hobbybereich oder Stauraum** – hier entfaltet sich Ihr Lebensstil. Zusätzlich: praktische Waschküche.

## ? Wohnen im Grünen – nur 10 Minuten südlich von Wien!

In einer charmanten Siedlung mit nur 10 Reihenhäusern genießen Sie **Sonne, Ruhe und Grünblick**. Der Biosphärenpark Wienerwald, Wiesen und Felder liegen praktisch vor der Haustür – perfekt für Spaziergänge, Sport und Naturgenuss.

### Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur:

- Busse zu den Bahnhöfen Liesing & Mödling
- Volksschule mit Nachmittagsbetreuung in Gegend
- Nahversorger, Kindergarten, Café, BILLA, Restaurants, Trafik, Friseur, Bank,

Bäcker, Tennisclub u.v.m. in Gaaden (2 km)

### ? Wirtschaftlich & nachhaltig wohnen:

- Betriebskosten: ca. EUR 95/Monat inkl. Steuern & Stellplätze
- Extrem niedrige Energiekosten: Heizung + Strom ca. EUR 150/Monat für alle 3 Etagen bei 24 °C
- Luft/Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaik-Vorbereitung, Klimaanlage-Vorbereitung

### ? Highlights, die den Unterschied machen:

- ? Insektengitter an allen Fenstern & Terrassentüren
- ? Elektrische Raffstores im gesamten Haus
- ? Fußbodenheizung auf allen 3 Etagen
- ? Bündige Vollholztüren mit verdeckten Beschlägen – edel & hochwertig
- ? Wäscheschacht direkt in die Waschküche
- ? Kaminanschluss, Photovoltaik & Klimaanlage vorbereitet
- ? Überdachte Terrasse mit elektrischen Insektenschutzrollos & Sichtschutz
- ? Glasfaser-Internet & Kabelsignal – ideal fürs Home-Office
- ? BUS?System für smarte Steuerung von Licht, Wärme & Sicherheit
- ?? Sonnenterrasse & gepflegter Garten
- ? 3 Pkw?Abstellplätze direkt vor der Haustür (Starkstrom für E?Autos vorhanden)
- ? Selbstentleerender Außenwasseranschluss
- ? Moderne, hochwertige Küche – stilvoll, funktional, ein echtes Herzstück

### ? Jetzt Besichtigung vereinbaren:

**Bin fast jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.**

**Roswitha Adler**

**Mobil: [0676/4554 267](tel:06764554267)**

**Email: [adler@mb-immobilien.at](mailto:adler@mb-immobilien.at)**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.**

**Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.**

**Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.**

**Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <6.000m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <3.500m  
Höhere Schule <3.500m  
Universität <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.500m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <9.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap