

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



Terrasse

Objektnummer: 4417

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

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

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

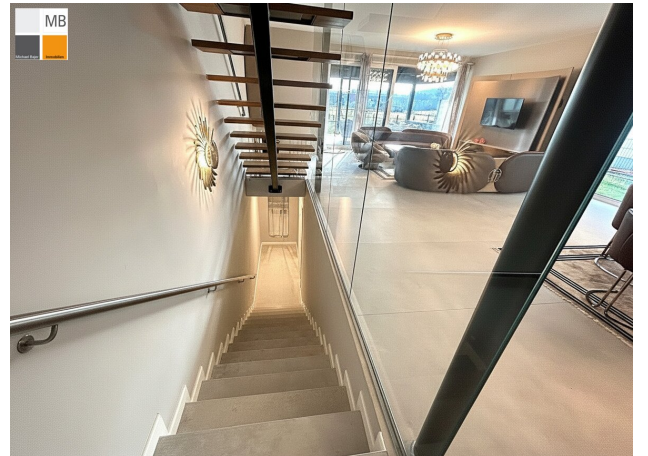
H +43 676 45 54 267

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





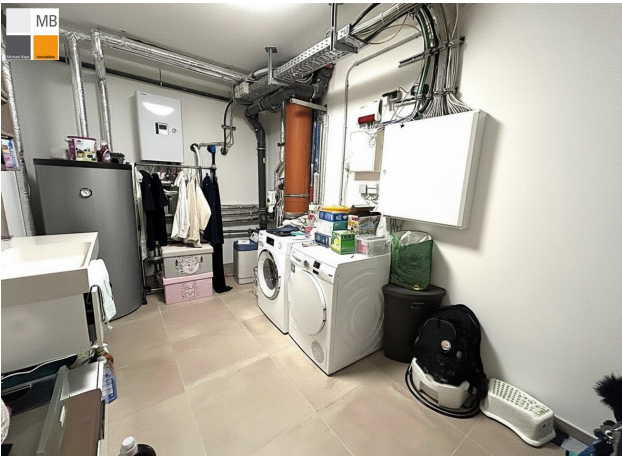
















 **Ihre Maklerin im Wienerwald!**

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

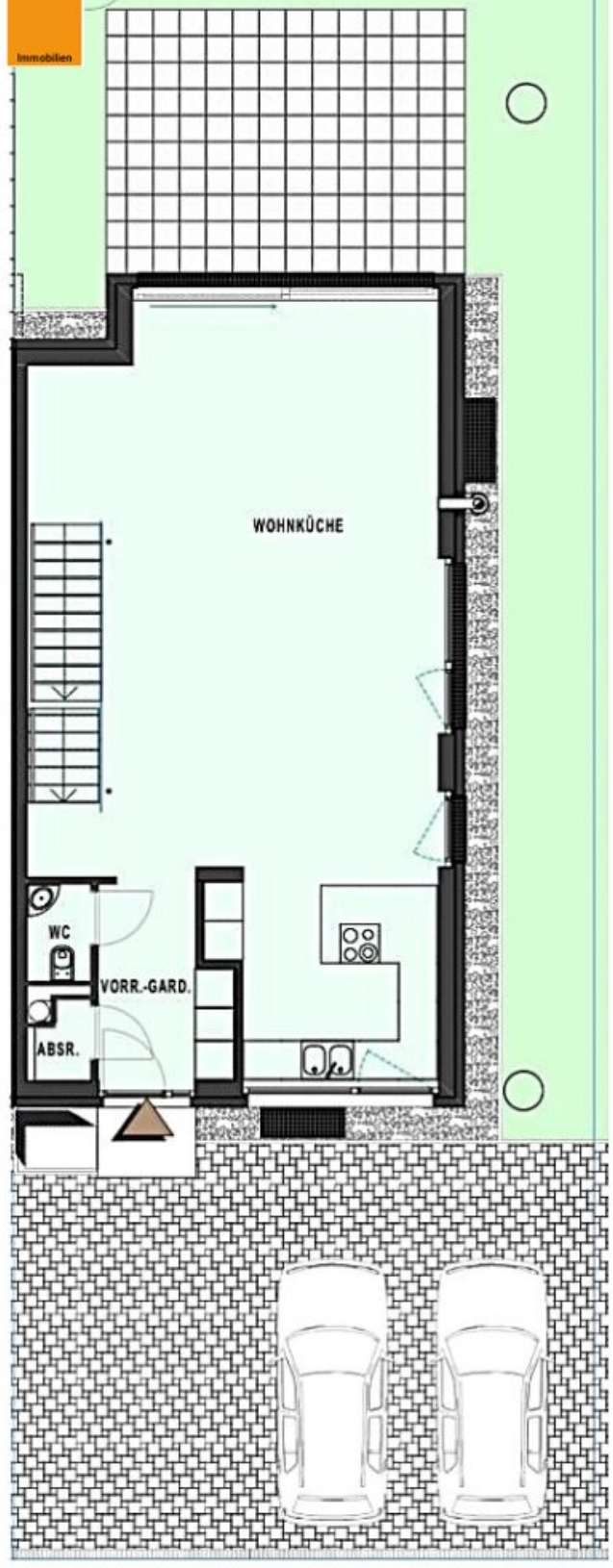


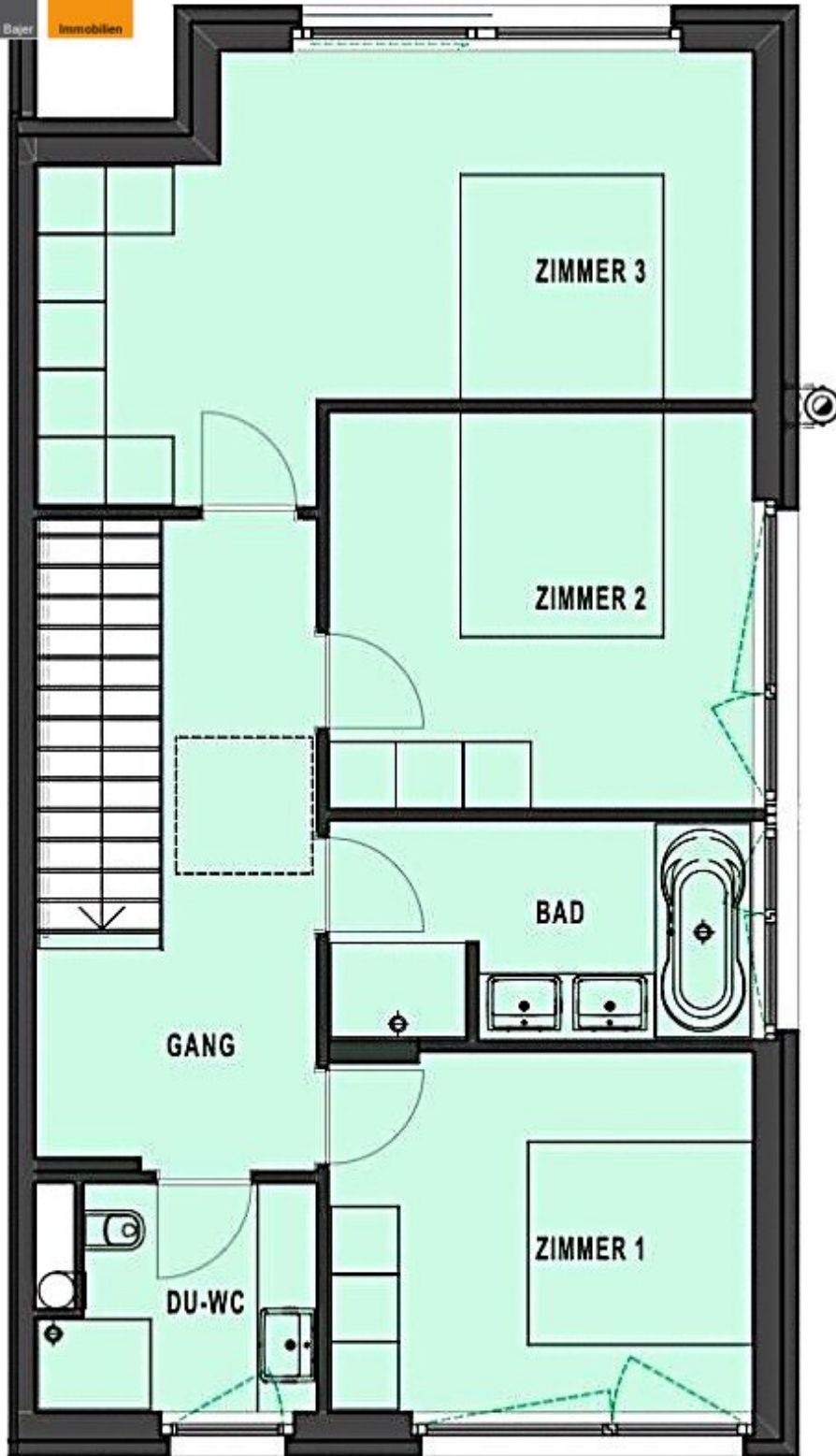
Mehr Leistung. Mehr Mensch.



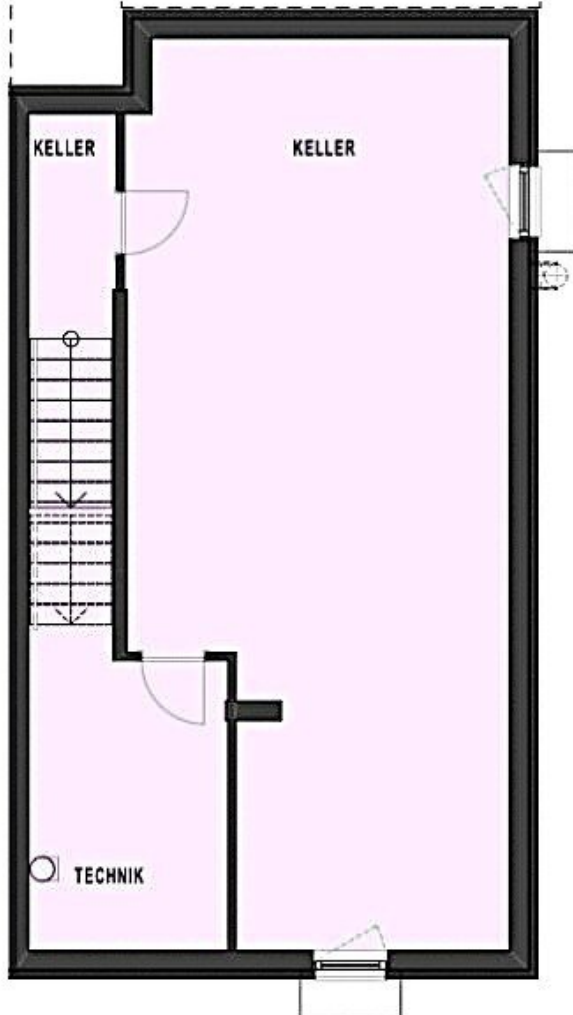
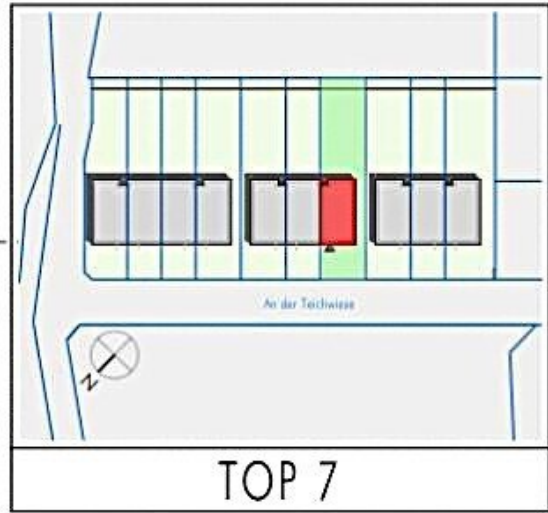
MB

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

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