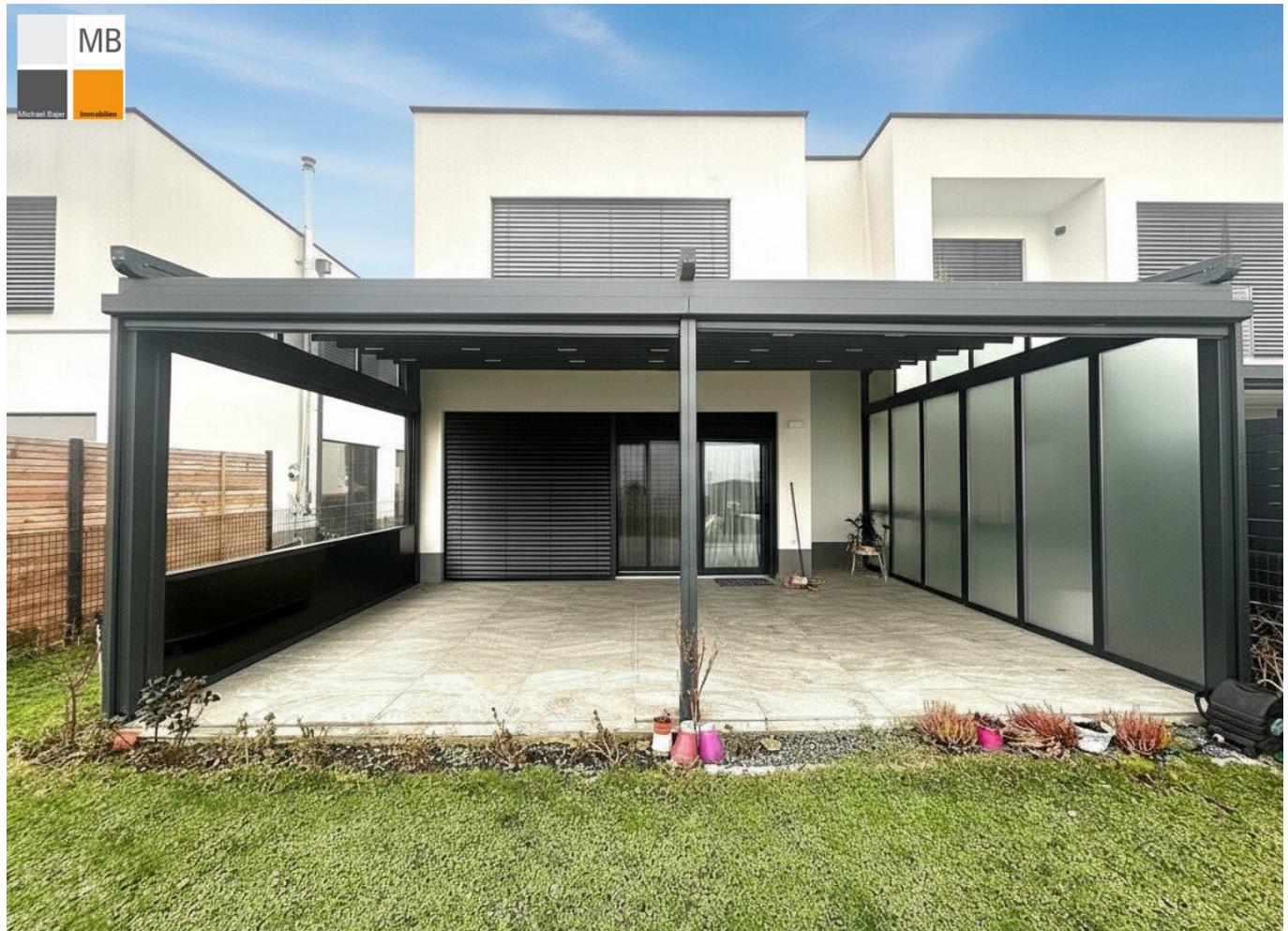


**++ Luxuriöses Reihenhaus nahe Wien – sonnig, modern & perfekt für Familien im Wienerwald I MB IMMOBILIEN ++**



Südansicht

**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>	800.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,00 €

## Ihr Ansprechpartner



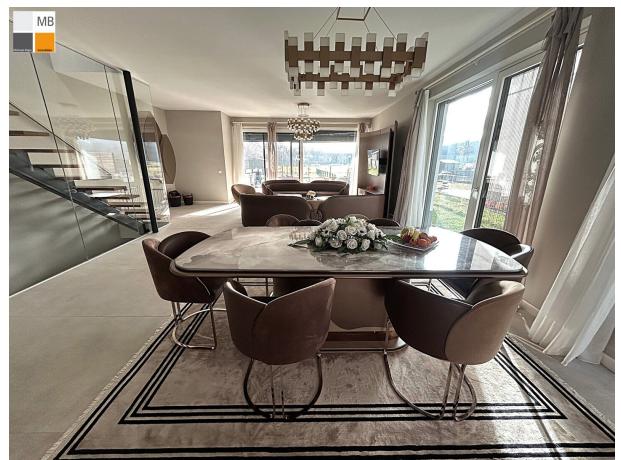
### Roswitha Adler

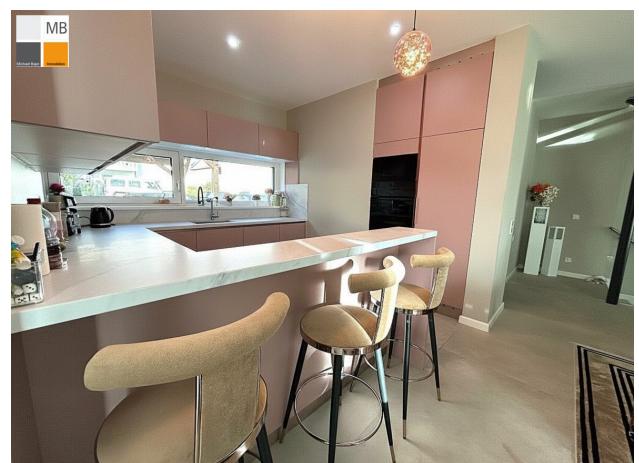
Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

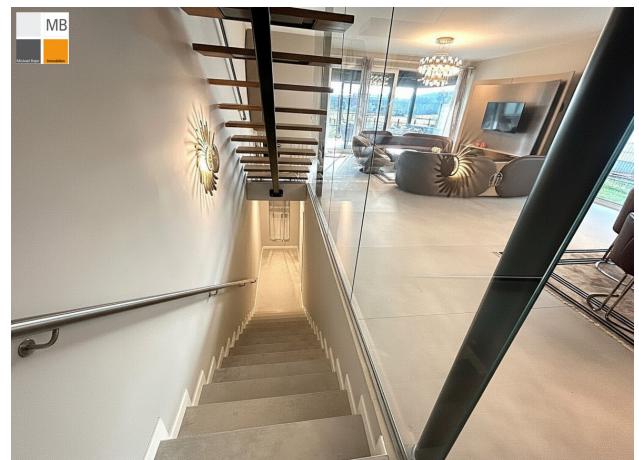
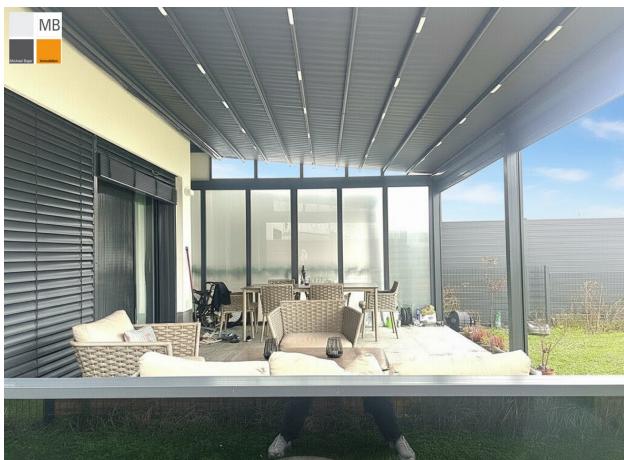
H +43 676 45 54 267

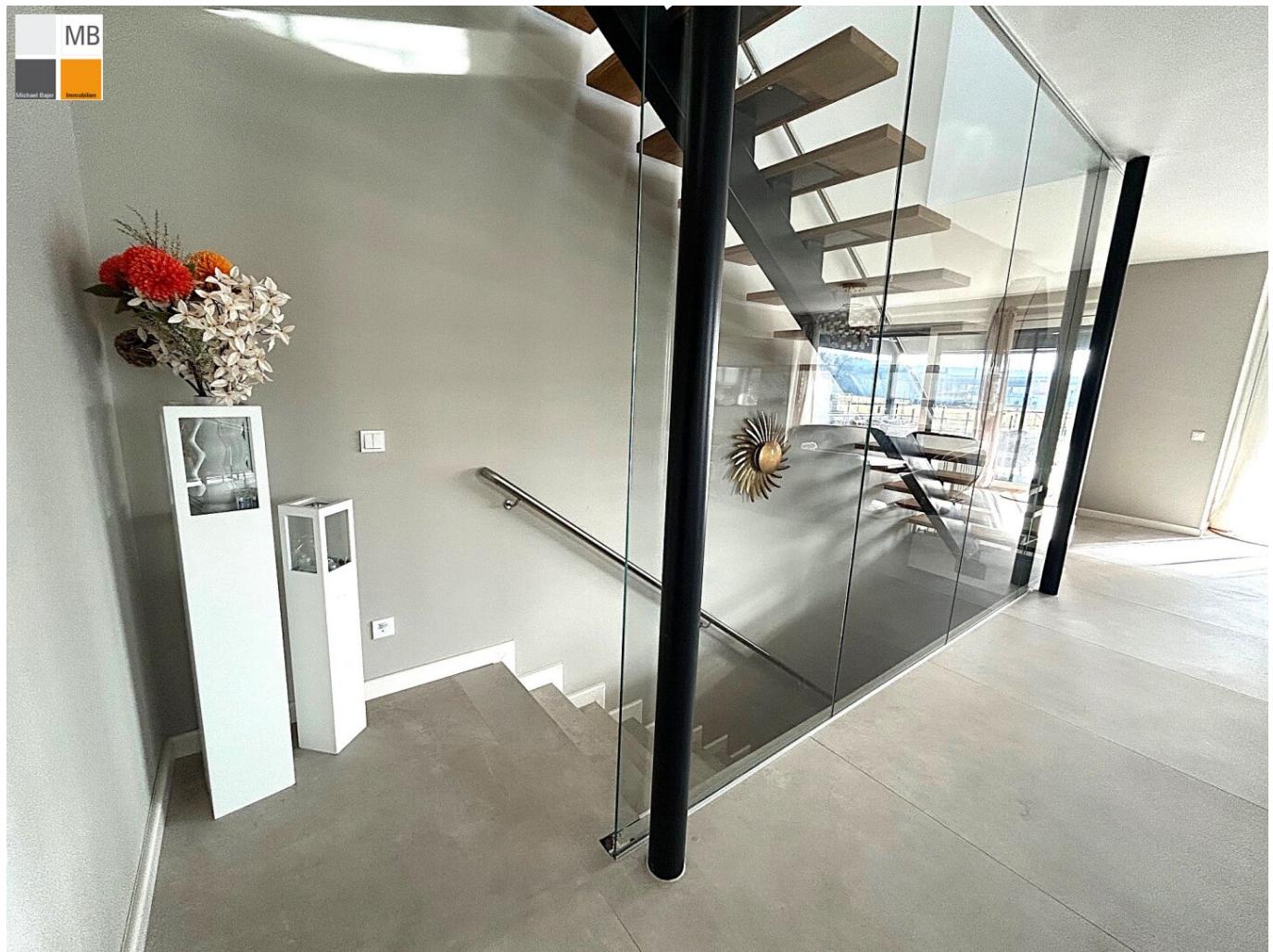
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

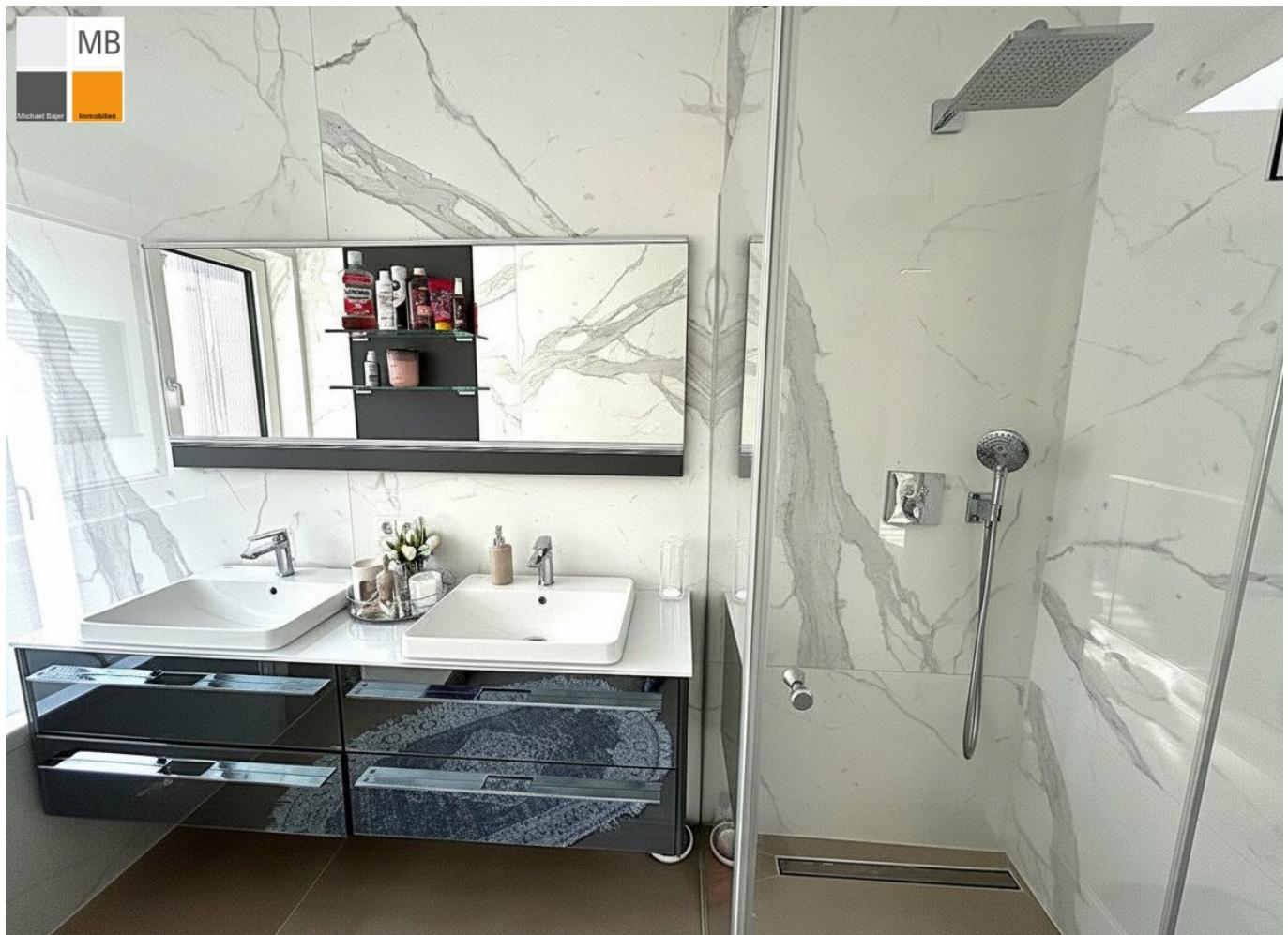


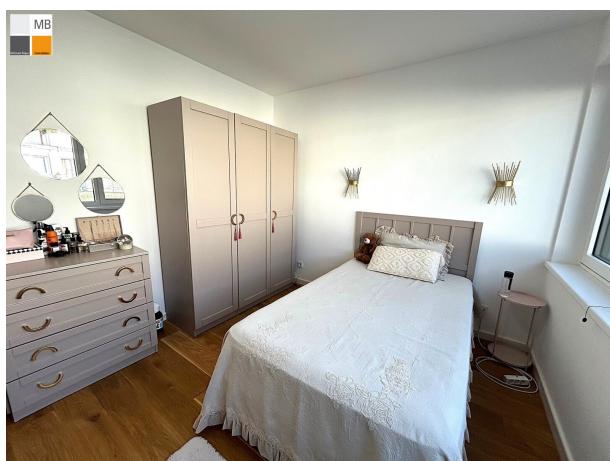
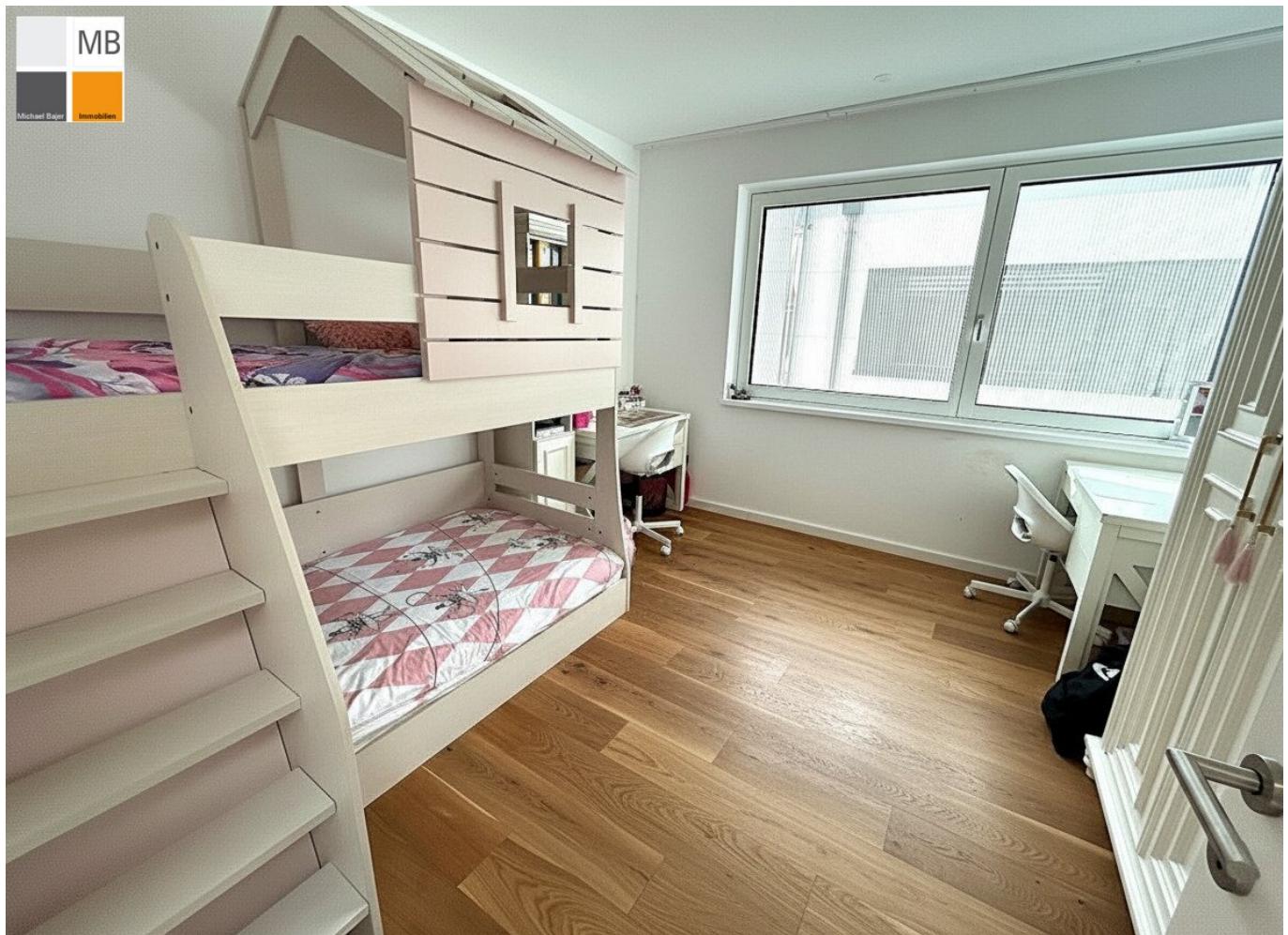


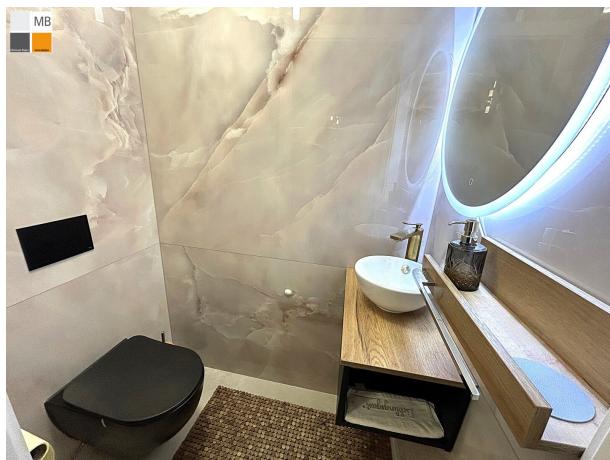


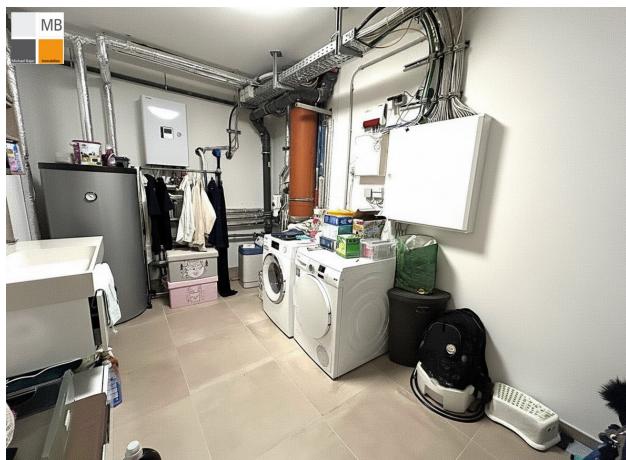












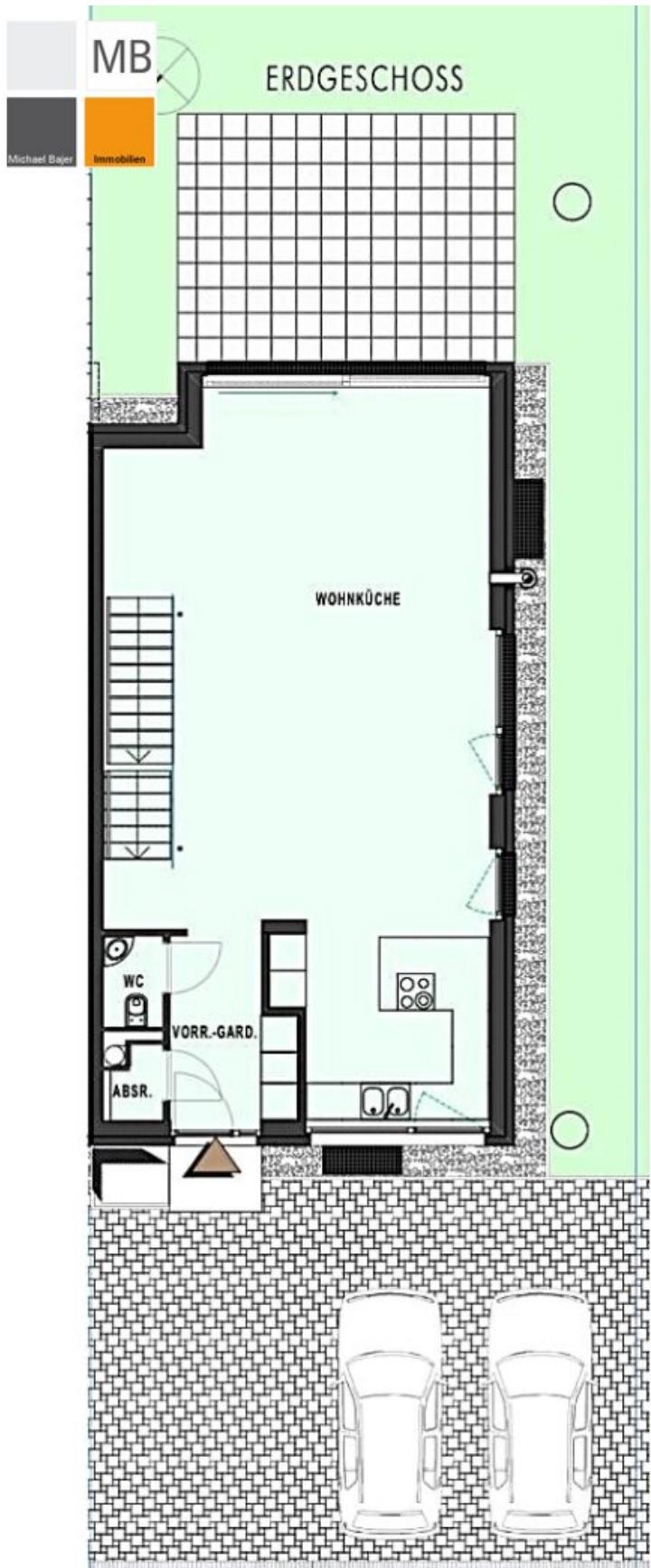


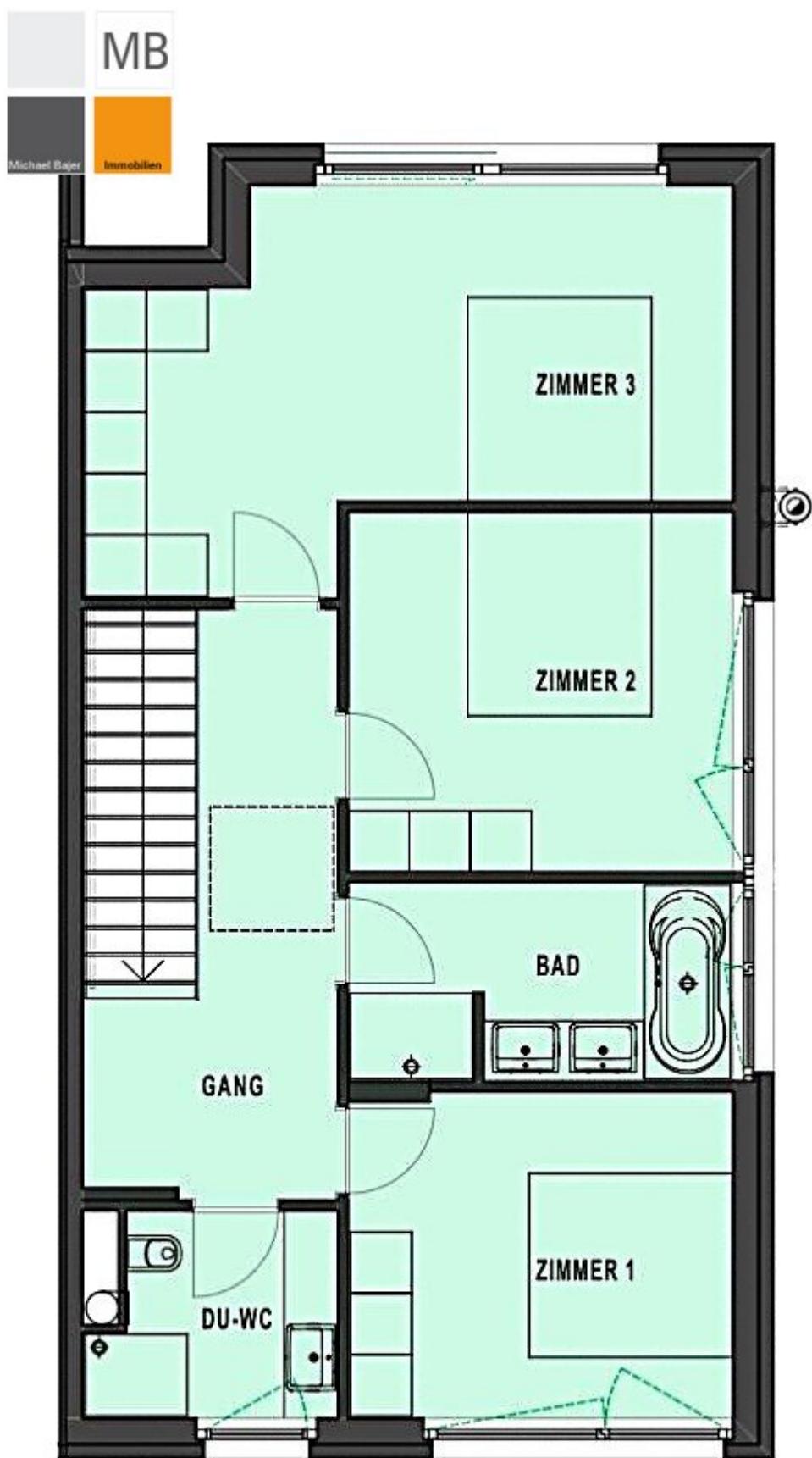


**Ihre Maklerin im Wienerwald!**

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

Mehr Leistung. Mehr Mensch.

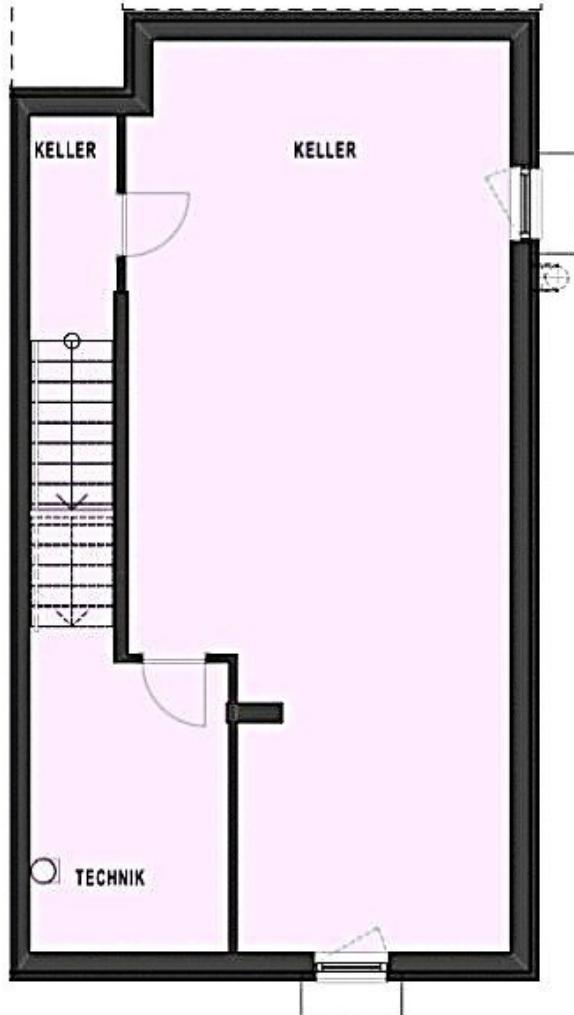
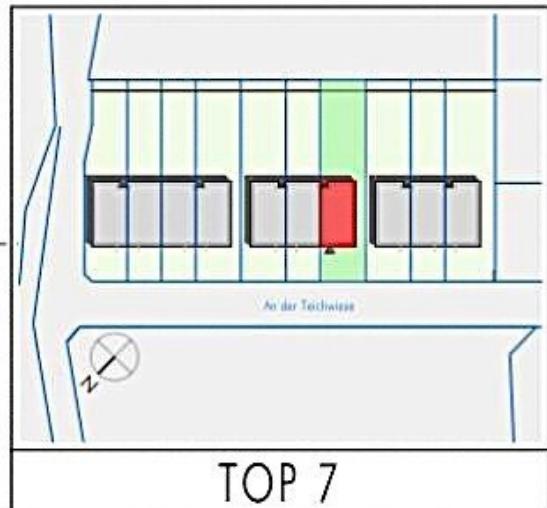






Michael Bajer Immobilien

KELLER



# Objektbeschreibung

## Beim Eintreten merken Sie den Unterschied!

- Das neuwertige super gedämmte Haus mit einer Raumhöhe von 2,70 cm (!) und einzigartiger luxuriöser Ausstattung innen wie außen, ist mit ihrer angenehm familienfreundlichen Raumplanung wie gemacht, um den Alltagsstress vor der Tür zu lassen.
- Erdgeschoss: Im hellen, offenen Wohnbereich verschmelzen Kochen, Essen und Entspannen zu einem Ort voller Lebensfreude.
- Obergeschoss: Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und zwei stilvolle Bäder mit Dusche, Wanne, Doppelwaschtisch und WC – perfekt für Familienkomfort.
- Wohnkeller: Mit 2,60 m Raumhöhe – Platz für Heimkino, Fitness, Stauraum und Waschküche.
- Etwa 10 Fahrminuten südlich von Wien, wohnen Sie hier herrlich sonnig und mit hübschem Grünblick in einer charmanten Wohnsiedlung von 10 Reihenhäusern in der beliebten Gemeinde Wienerwald.
- Saftige Wiesen, Felder und der Biosphärenpark Wienerwald finden Sie hier einerseits sowie das gut ausgebaute Verkehrsnetz (Busse zu den Bahnhöfen Liesing und Mödling "ums Eck") und in Gehnähe die Volksschule mit Nachmittagsbetreuung
- Nahversorger, Kindergarten, Café, BILLA, Restaurants, Trafik, Friseur, Bank, Bäcker, Tennisclub etc. befinden sich in Gaaden. (2 km entfernt)
- Betriebskosten monatlich: zirka EUR 95 inklusive Steuern und Stellplätze
- NIEDRIGE Stromkosten (Heizung + Strom zirka EUR 150 für alle 3 Etagen bei 24 Grad!)
- ? Highlights & Ausstattung:
  - ? Insektengitter bei allen Fenstern und Terrassentüren, elektrische Raffstores für komfortables Wohnen im ganzen Haus
  - ? Fußbodenheizung auf allen 3 Etagen mit Luft/Wasserwärmepumpe - NIEDRIGE Heizkosten!
  - ? Bündige Vollholztüren mit verdeckten Beschlägen – edles Design bis ins Detail
  - ? Praktischer Wäscheschacht in die Waschküche (Keller)

- ? Kaminanschluss, Photovoltaik und Klimaanlage vorbereitet – zukunftssicher und nachhaltig
- ? Wunderschöne Überdachung der Terrasse mit elektrischen Insektenschutzrollen und Sichtschutz zu den Nachbarn!
- ? Glasfaserkabel für komplikationsfreies Home-Office, Kabelsignal bereits installiert
- ? BUS-System für smarte Steuerung von Licht, Wärme und Sicherheit
- ?? Tolle Raumgestaltung mit Sonnenterrasse und Garten
- ? 3 Pkw-Abstellplätze direkt vor der Haustür - Ihre Freunde sind willkommen (Starkstrom für E-Autos vorhanden)
- ? Selbstentleerender Wasseranschluss im Garten – praktisch für jede Jahreszeit
- ? Moderne Küche – Kochen mit Stil - hochwertige Geräte, elegantes Design und cleverer Stauraum machen diese Küche zum Herzstück des Wohnens.

**? Jetzt Besichtigung vereinbaren und sich von der außergewöhnlichen Qualität der Immobilie inspirieren lassen:**

**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 BGBI. 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