++ Familienhit nahe Wien: Neuwertiges Luxus-Reihenhaus mit Südgarten, Wohnkeller & 2 Stellplätzen I MB IMMOBILIEN ++



offenes Wohnen

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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	240,00 m²
Keller:	71,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 32,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	790.000,00 €
Betriebskosten:	95,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76













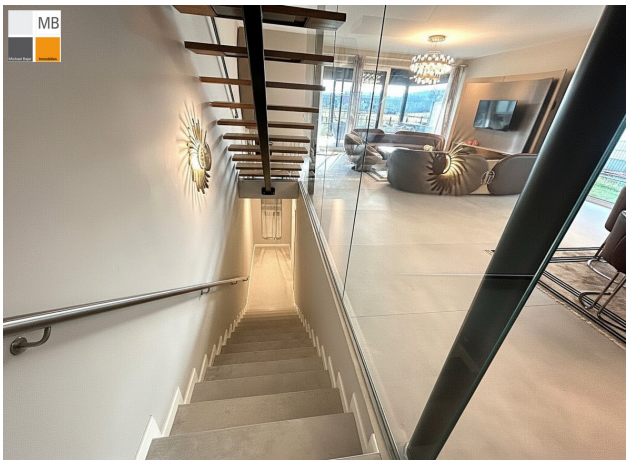


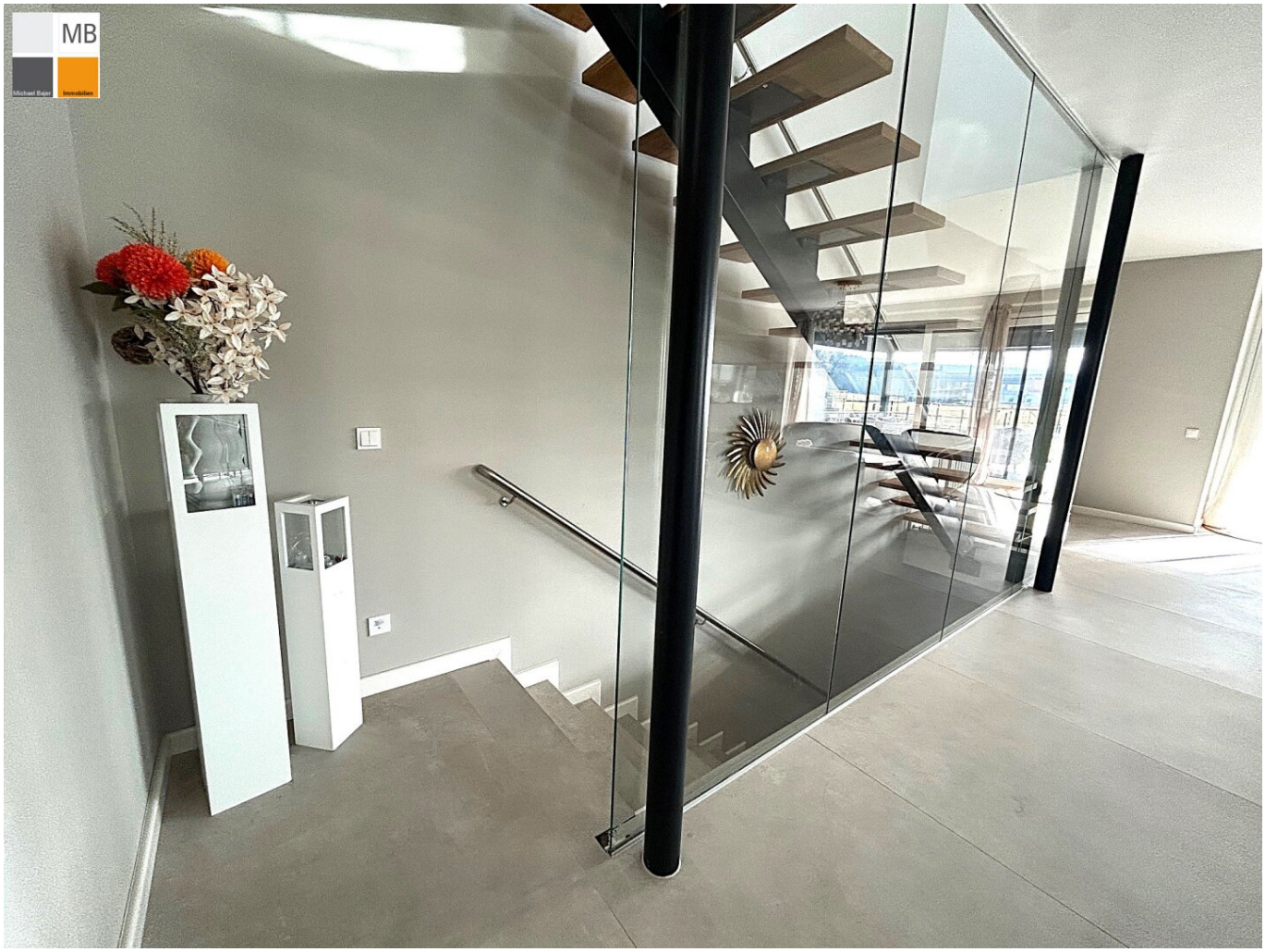






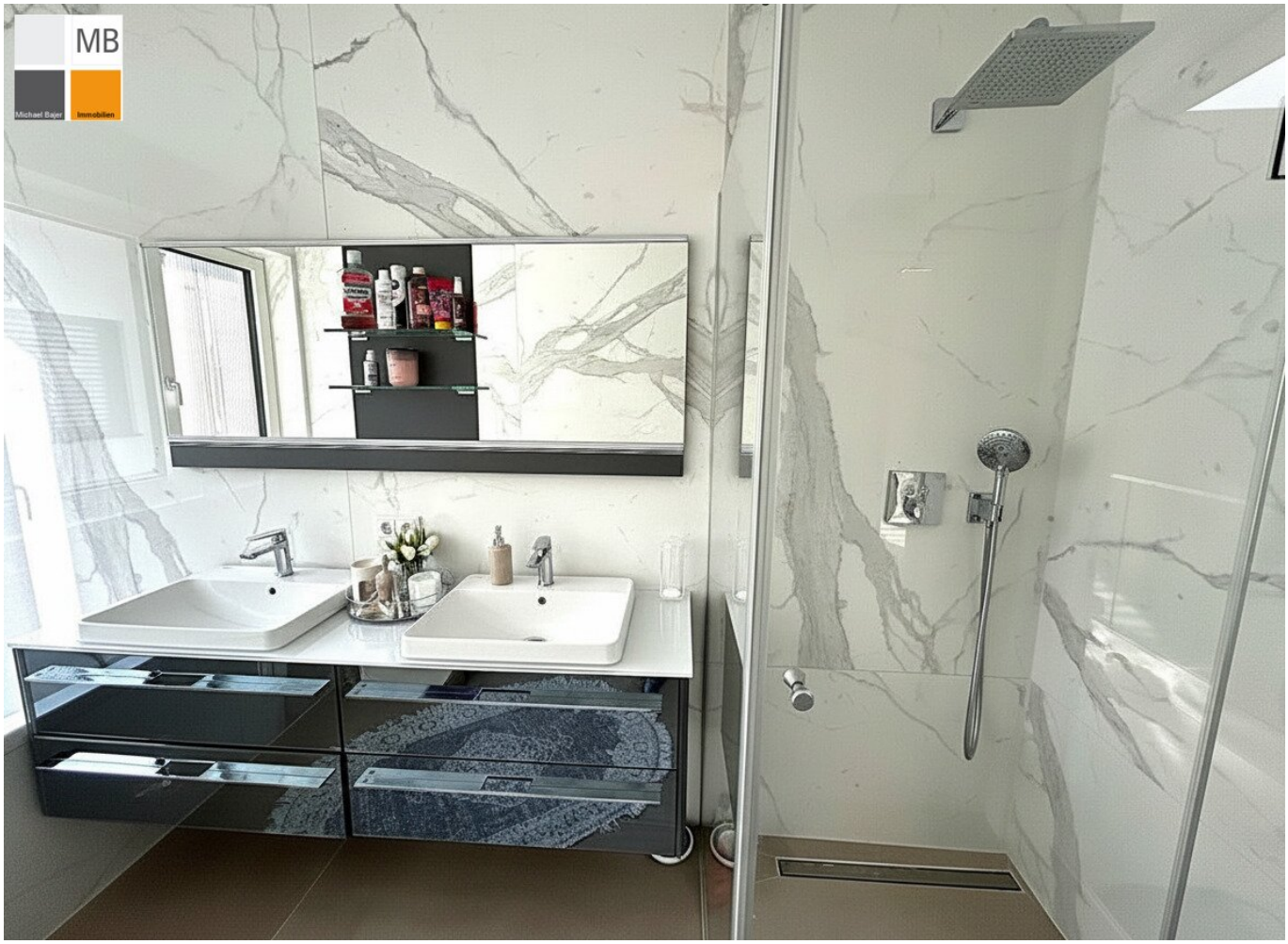












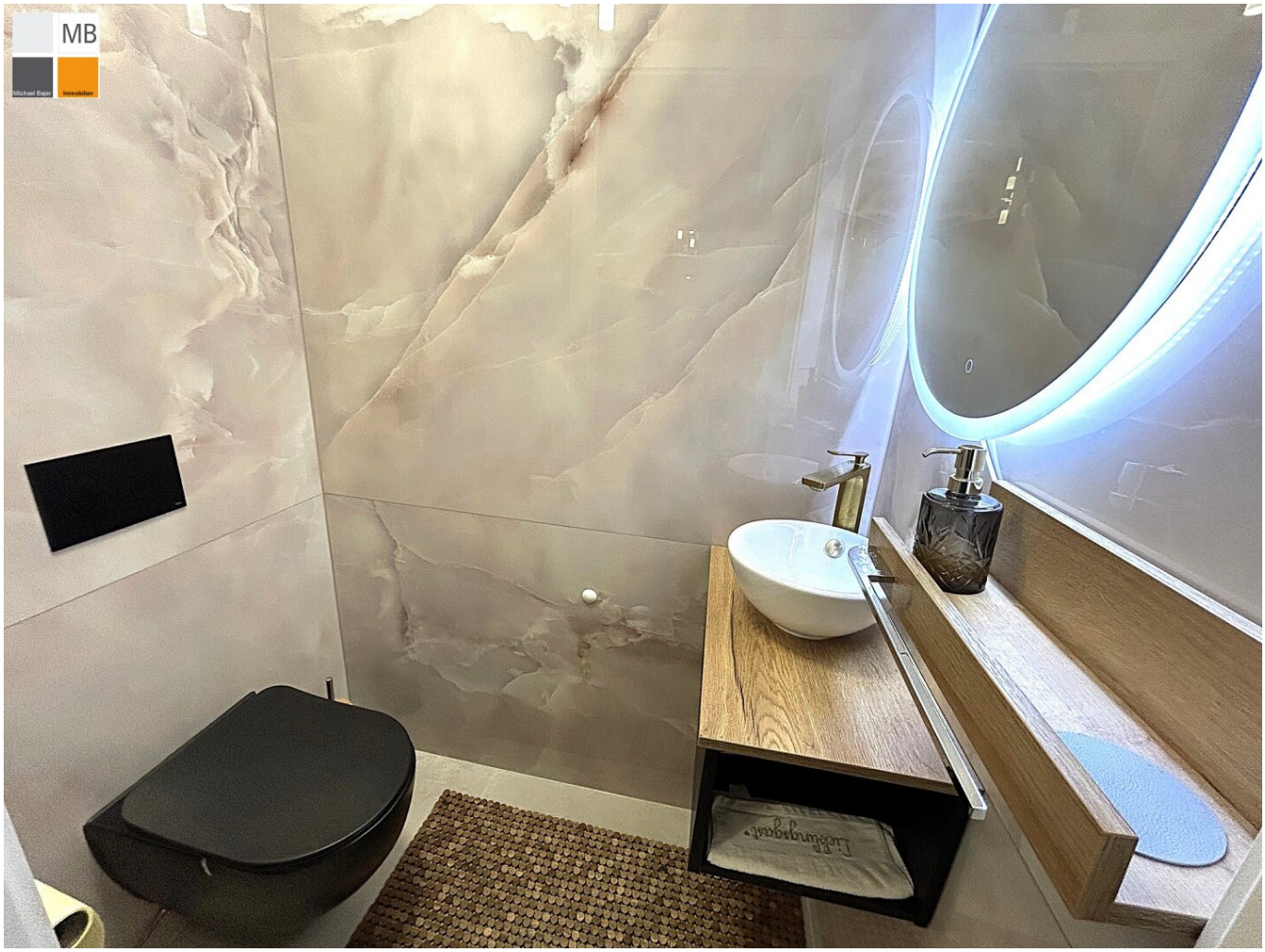


















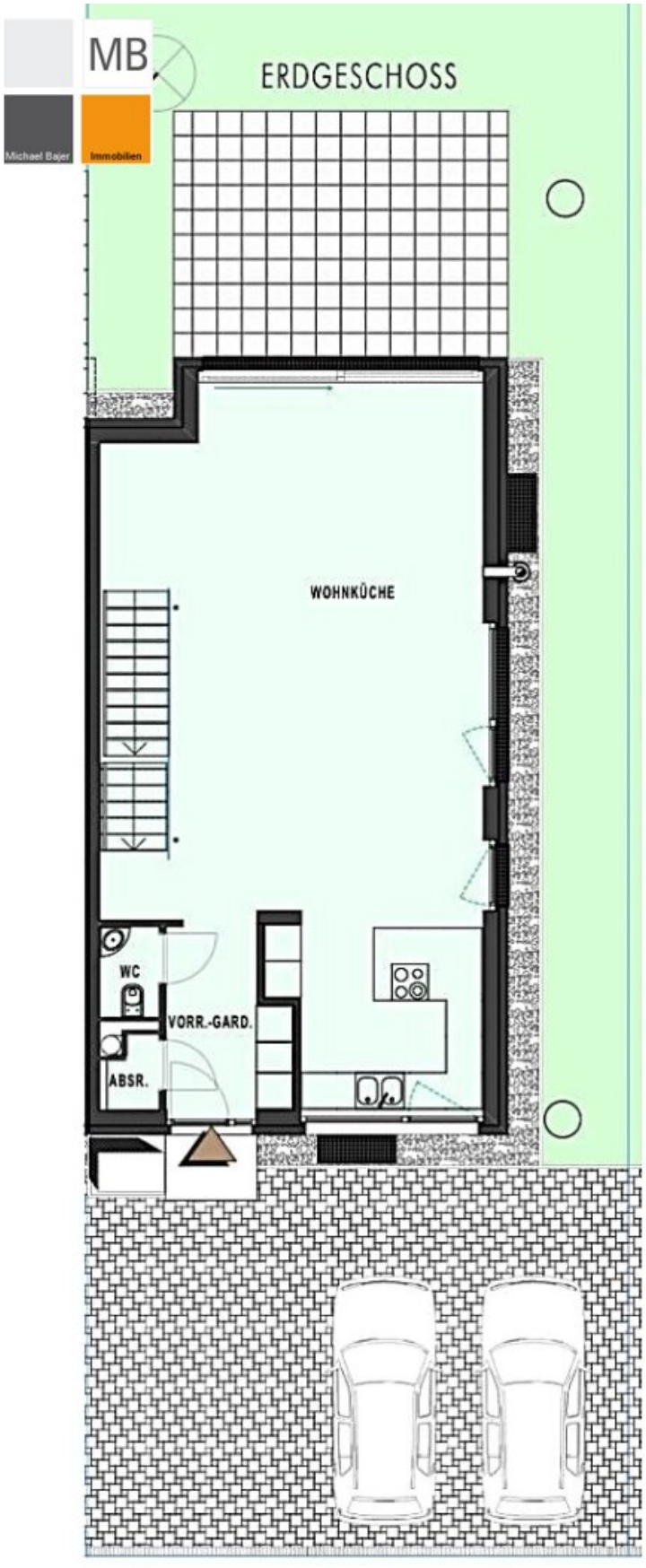


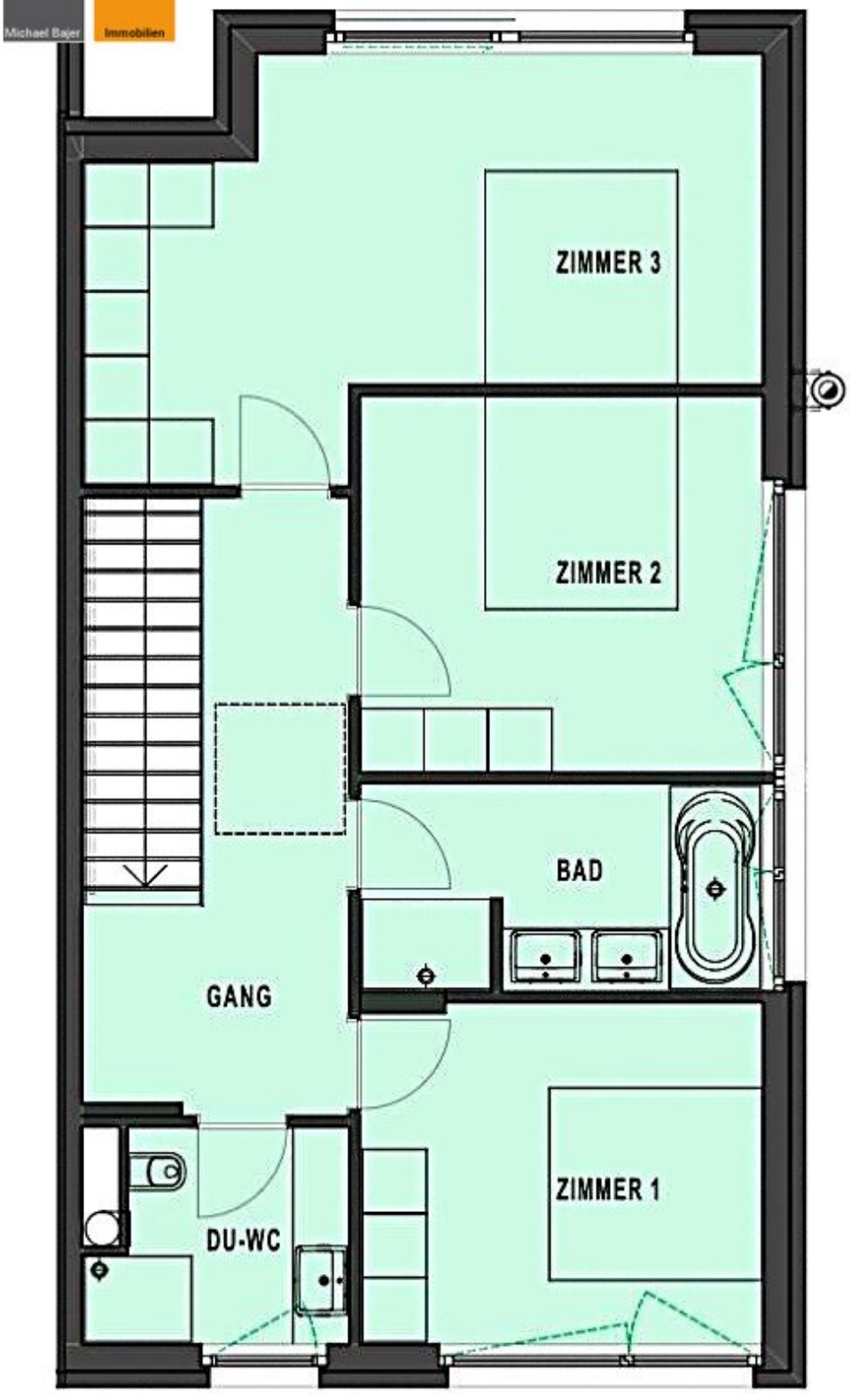


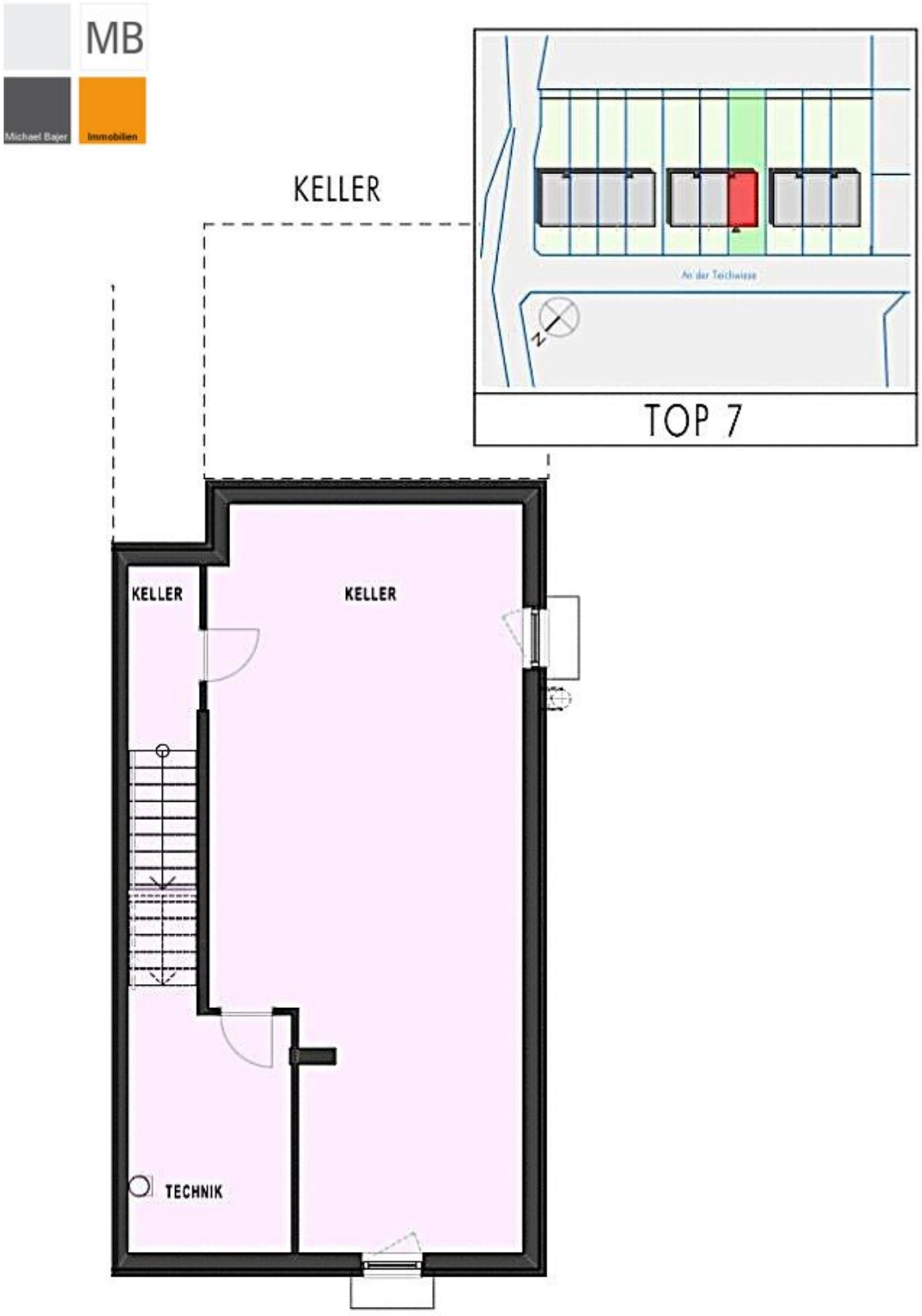





MB
Ihre Maklerin im Wienerwald!
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at
Mehr Leistung. Mehr Mensch.


MB
Michael Bajer
Immobilien
ERDGESCHOSS
WOHNKÜCHE
WC
VORR.-GARD.
ABSR.


MB
Michael Bajer
Immobilien
ZIMMER 3
ZIMMER 2
BAD
GANG
DU-WC
ZIMMER 1


MB
Michael Bajer
Immobilien
KELLER
An der Teichwiese
N
TOP 7
KELLER
KELLER
TECHNIK

Objektbeschreibung

Hochwertiges Reihenhaus nahe Wien | Smart Home | Garten | 2 Parkplätze!

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 Gehnähe
- 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, Klimaanlagen-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

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 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 <3.500m
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