++ A Place to Grow, Live & Love – Modern Luxury Family Home I MB IMMOBILIEN ++



Sittendorf

Objektnummer: 4540

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:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	250,00 m²
Keller:	71,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 32,00 kWh / m² * 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.













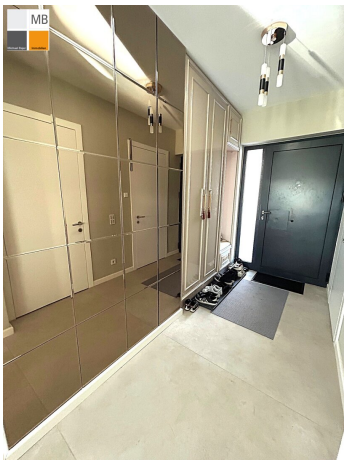


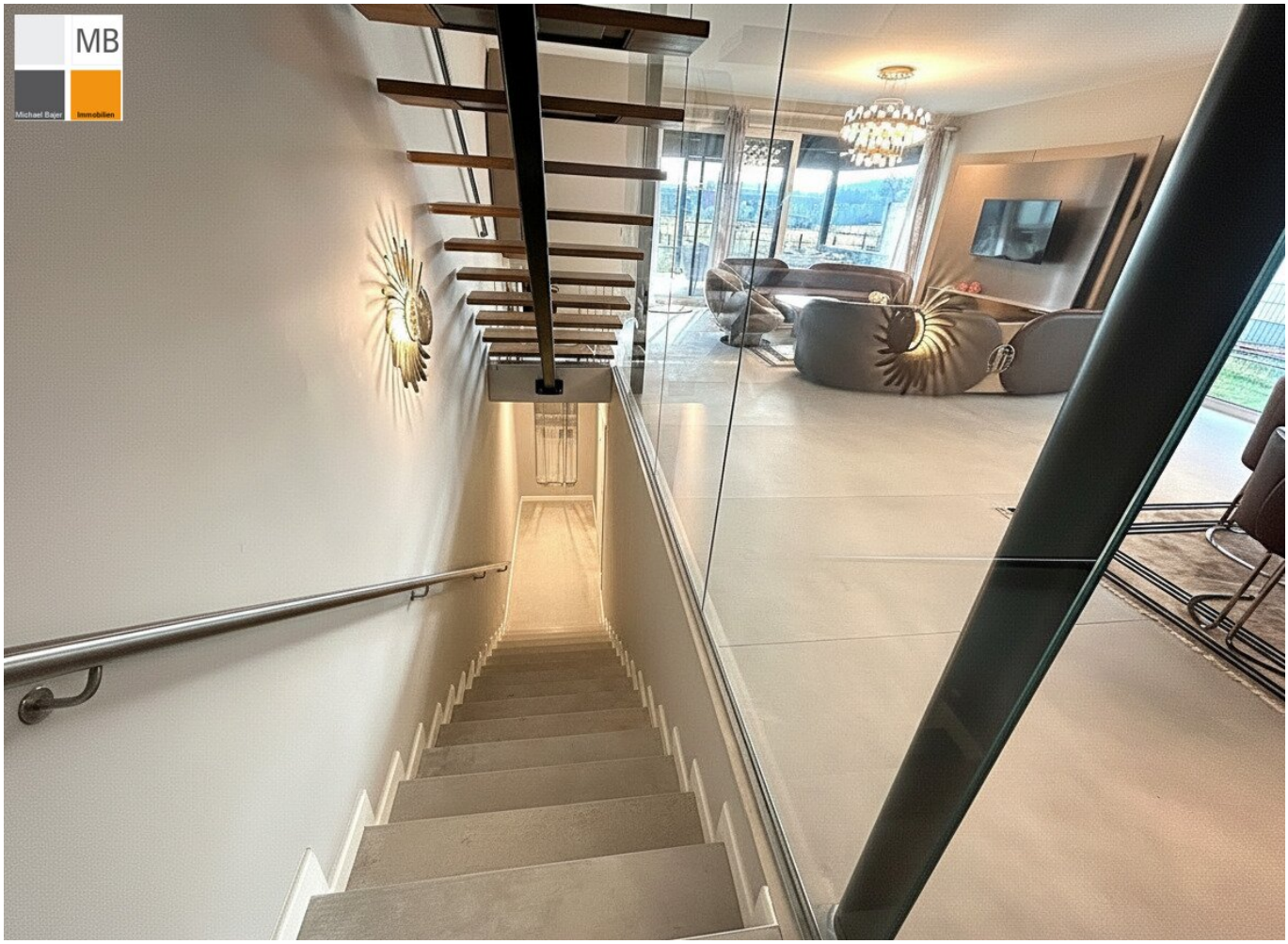








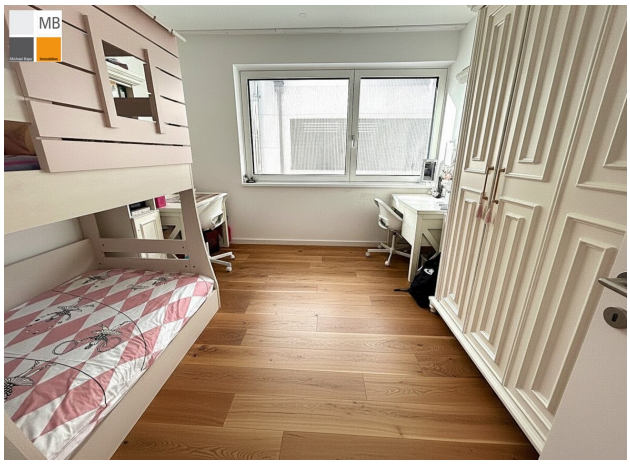




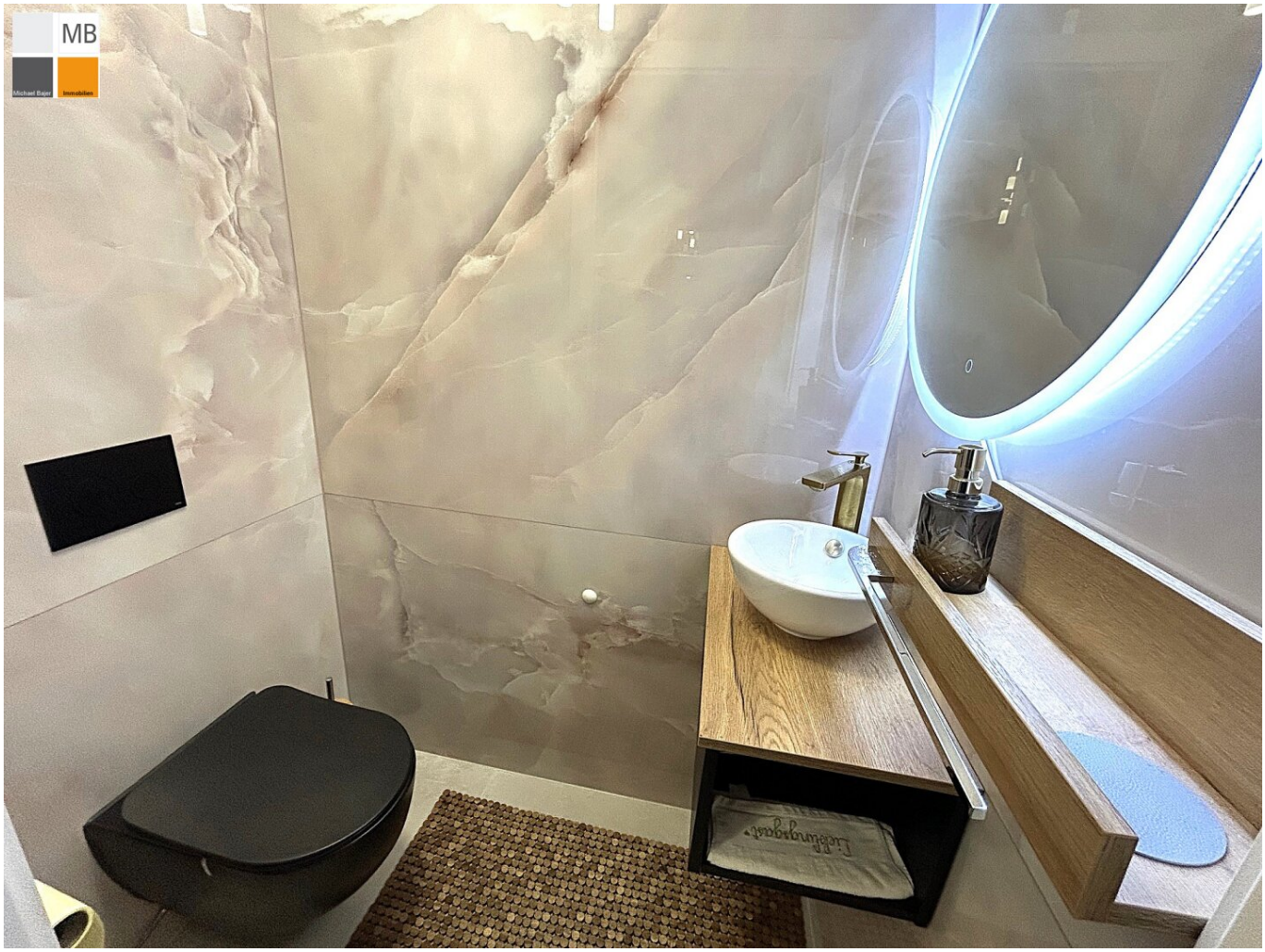


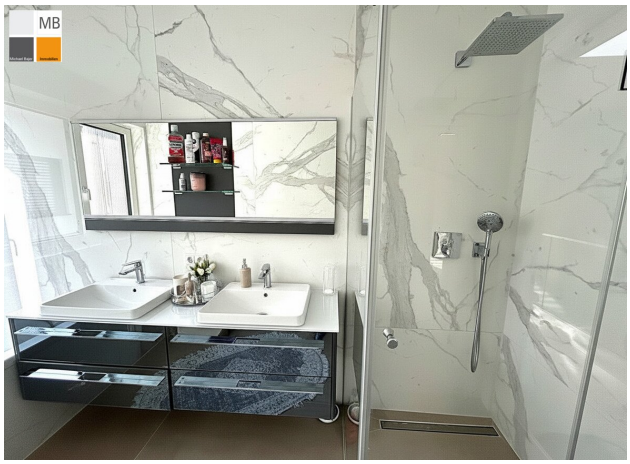








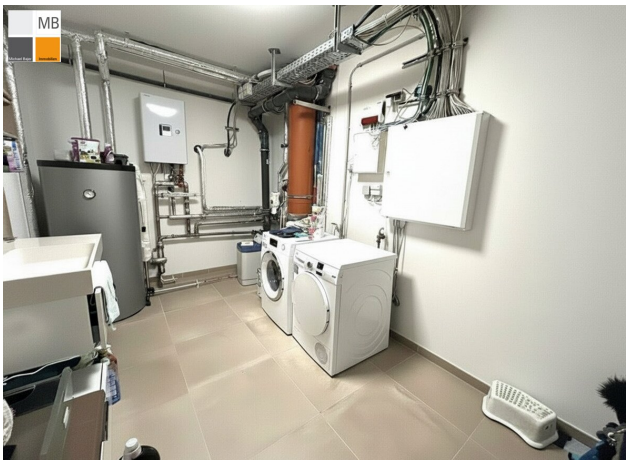












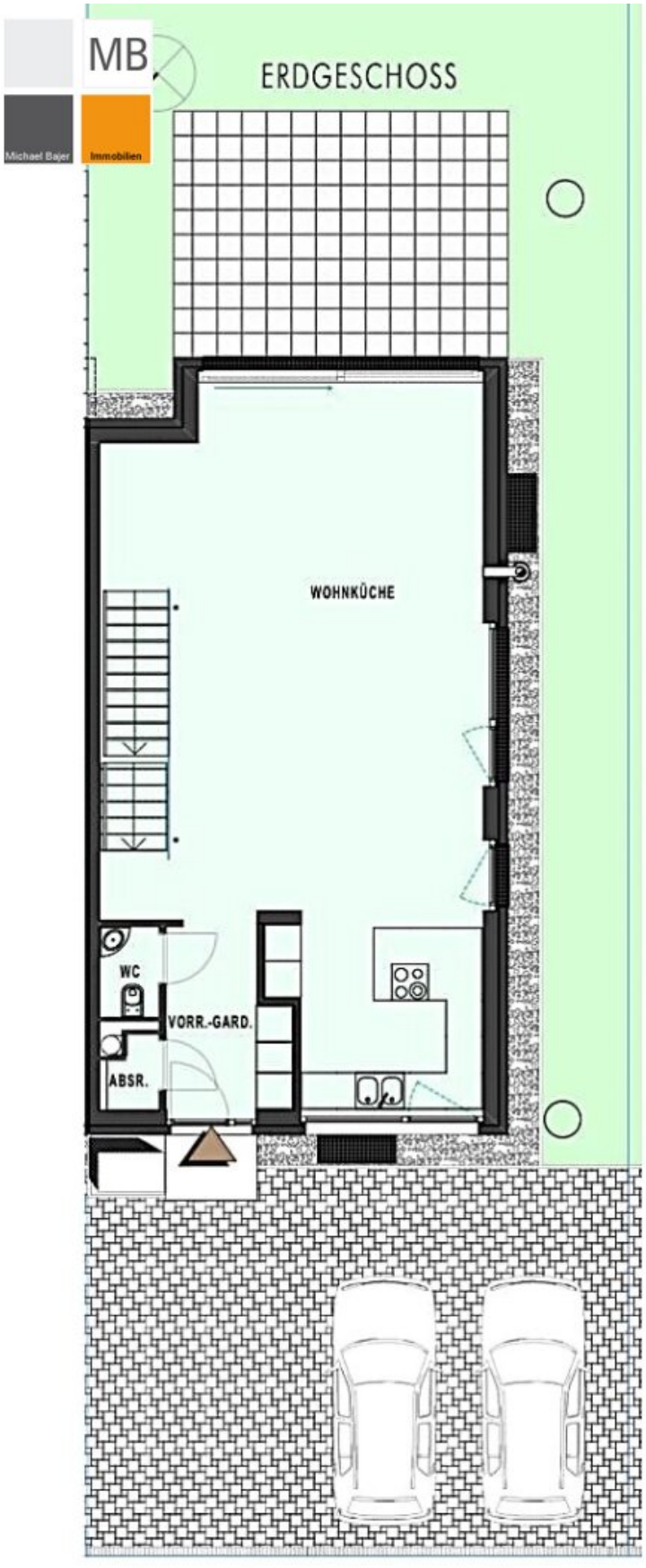


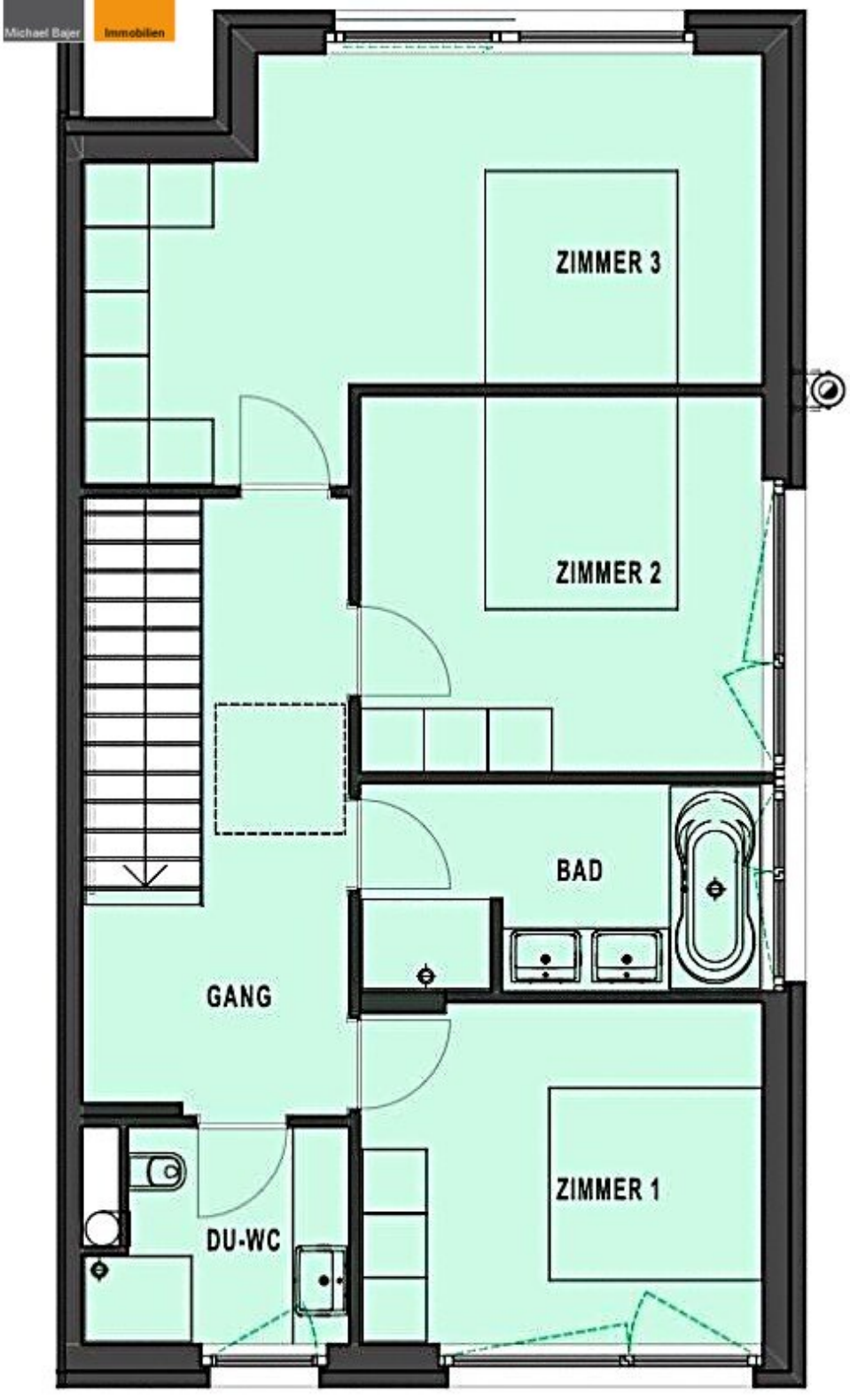


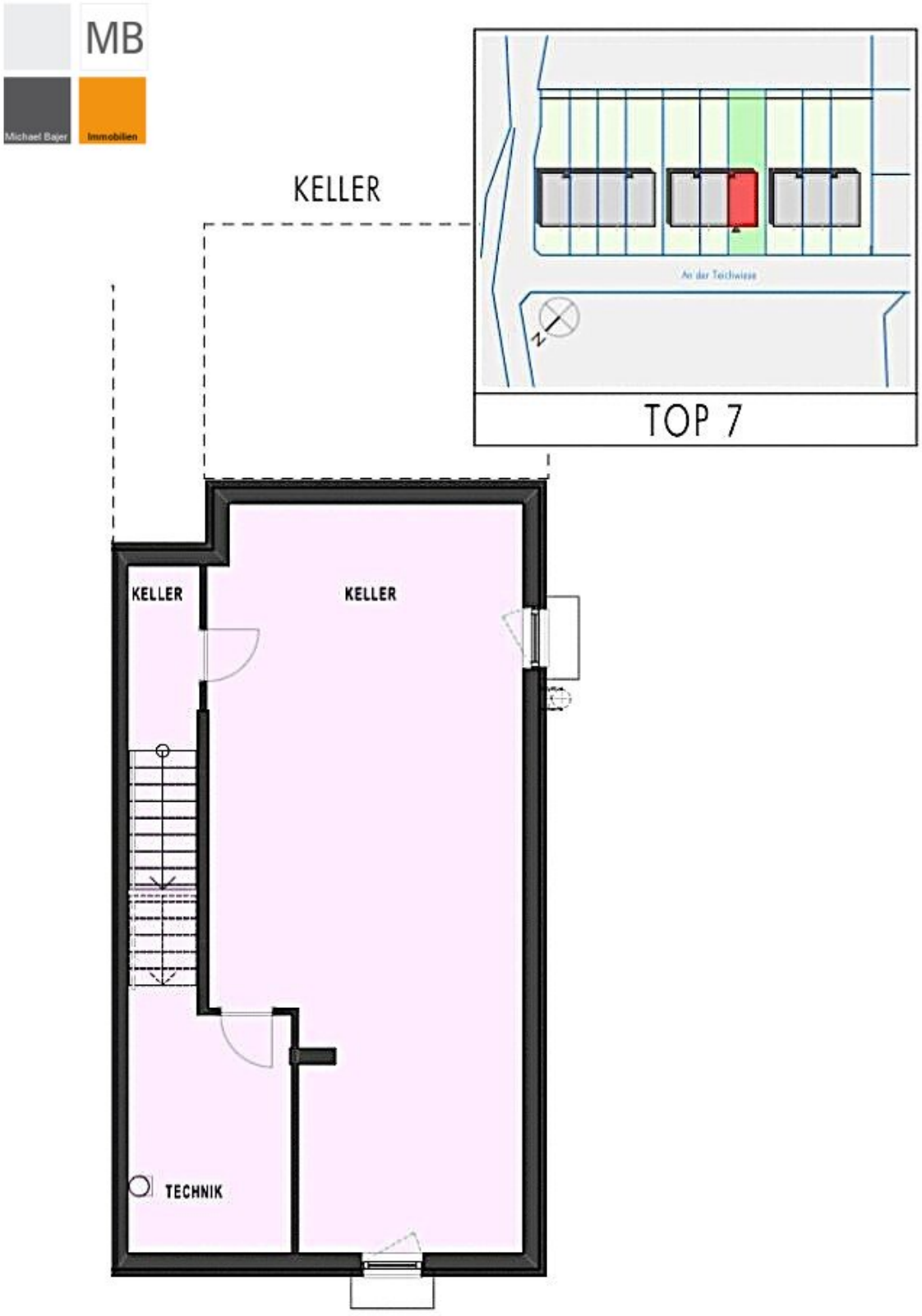





MB
Ihre Maklerin im Wienerwald!
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at
Mehr Leistung. Mehr Mensch.


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

Modern Luxury Family Home near Vienna – High ceilings, Energy?efficient & sunny Location!

Step inside and instantly feel the difference. This like?new, highly energy?efficient terraced house with **2.70 m ceilings** and **luxurious finishes** offers modern comfort and a warm family atmosphere.

Bright Ground Floor – Open?Plan Living:

A light?filled space where kitchen, dining and living blend seamlessly into one inviting area.

Upper Floor – Ideal Family Layout:

- Master bedroom
- Two children’s rooms
- **Two elegant bathrooms** with bathtub, walk?in shower, double washbasin and WC

Cellar: 2.60 m Ceiling Height!

- Perfect for a home cinema, fitness area, storage and laundry.

Sunny, peaceful setting with green views in a charming community of 10 modern homes. Nature at your doorstep: meadows, fields and the **Wienerwald Biosphere Reserve**. Excellent infrastructure: buses to **Liesing** and **Mödling**, primary school with afternoon care, and full amenities in **Gaaden (2 km)**.

!! Low Monthly Costs!!

- **Operating costs:** approx. EUR 95
- **Electricity & heating:** approx. EUR 150 for all three floors at 24°C
- A rare combination of luxury, energy efficiency and family?friendly living close to Vienna.

? Highlights & Features:

? **Insect screens** on all windows and terrace doors, plus **electric external blinds** for maximum comfort

? **Underfloor heating on all three levels** powered by an efficient air?to?water heat pump

? **Flush solid wood doors** with concealed hinges – premium design in every detail

? **Practical laundry chute** directly to the basement laundry room

? **Prepared for fireplace, photovoltaic system and air?conditioning** – future?proof and sustainable

? **Beautiful covered terrace** with electric insect screens and privacy protection

? **Fiber?optic internet** for seamless home?office; cable TV already installed

? **Smart home BUS system** for intelligent control of lighting, heating and security

?? **Thoughtful room layout** with sunny terrace and private garden

? **Three parking spaces** directly in front of the house – with high?voltage connection for e?cars

? **Self?draining outdoor water tap** – practical in every season

? **Modern designer kitchen** with high?quality appliances, elegant finishes and clever storage solutions – the heart of the home

? **Book your private viewing and experience the exceptional quality of this home firsthand.**

Available almost anytime – flexible and spontaneous appointments possible.

Roswitha Adler

Mobile: 0676 / 4554 267

Email: adler@mb-immobilien.at

We point out our economic relationship with the seller and our activity as a dual agent.

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