

**Modernes Familienhaus (2019) mit 6 Zimmern, Wohnkeller,  
Dachterrasse, Garten und 2 Stellplätzen**



**Objektnummer: 16496**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	163,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	226,60 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	145,66 m²
<b>Keller:</b>	63,27 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,90 €
<b>Heizkosten:</b>	151,70 €
<b>USt.:</b>	35,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner















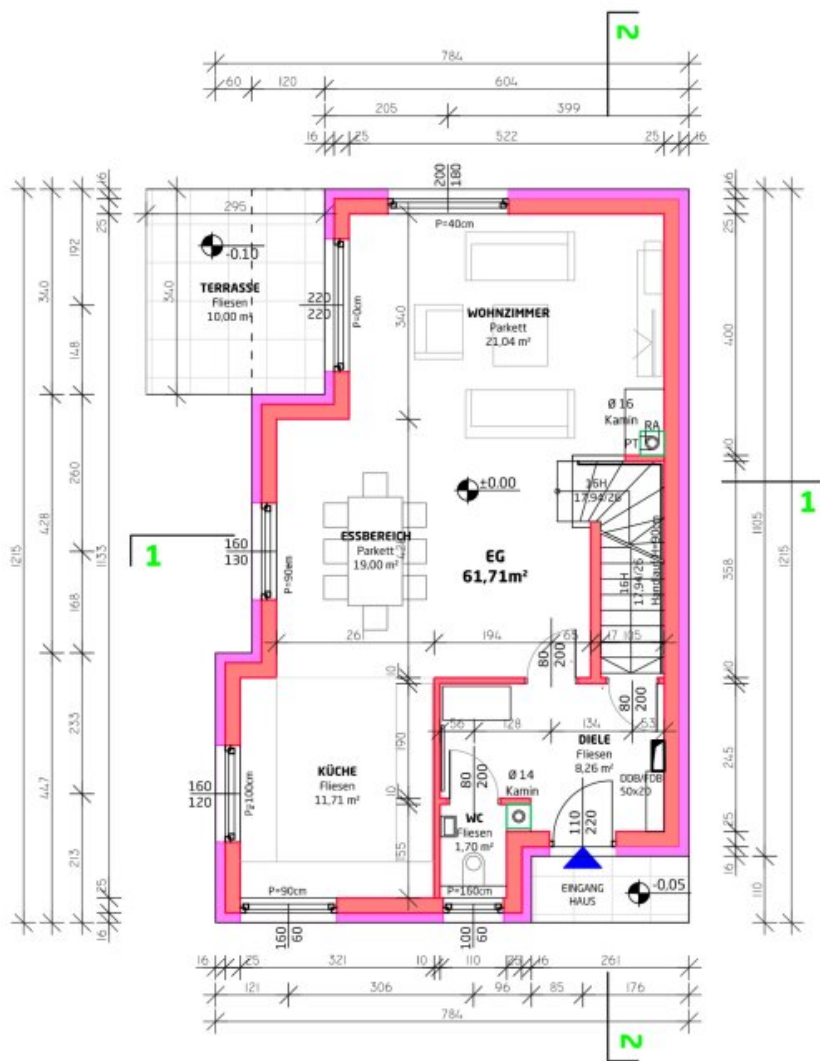












## ERDGESCHOSS

Wohnfläche 61,71 m²

Bruttofläche 83,67 m²

Terrasse - Beton 10,00 m²







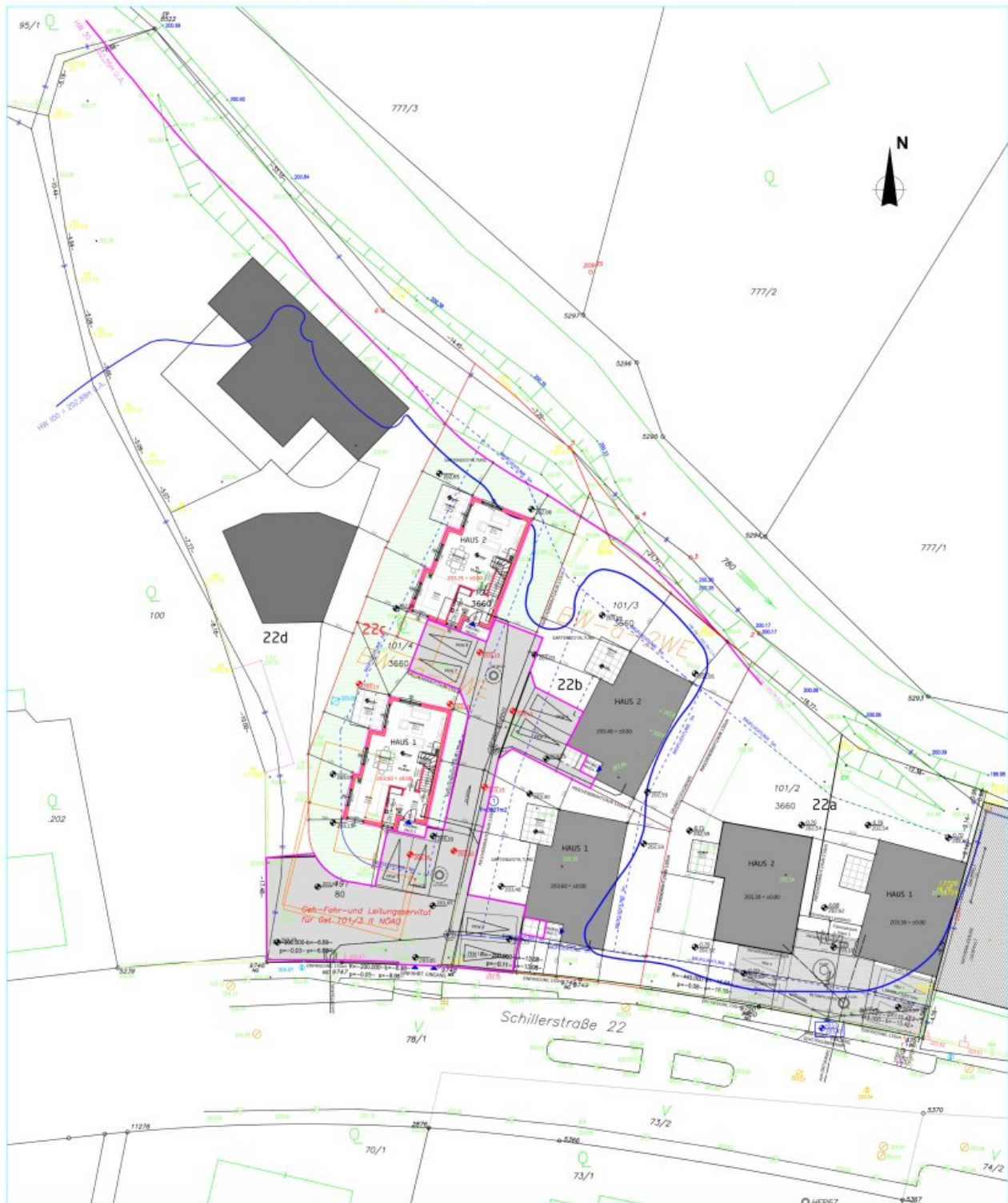








# EINFAMILIENHÄUSER TYP2



## Objektbeschreibung

Diese fast neue Haus befindet sich im hinteren Teil eines Wohnprojektes, bestehend aus vier Einzelhäusern auf zwei Grundstücken. Die Zufahrt ist direkt bis zur Haustüre möglich.

Das voll unterkellerte Haus bietet Ihnen und Ihrer Familie nicht nur eine große Wohnfläche von 163 m<sup>2</sup> plus 63 m<sup>2</sup> Keller, sondern auch einen gepflegten Garten mit Terrasse und eine Dachterrasse mit Anningerblick nach Südwesten.

Das Haus besteht aus drei Ebenen mit 67 m<sup>2</sup> (EG), 61 m<sup>2</sup> (OG) und 34 m<sup>2</sup> (Studio) mit vorgelagerter Terrasse nach Südwesten.

Im Erdgeschoss finden sie einen großen Wohn-Essbereich mit 40 m<sup>2</sup>, verbunden mit der 11 m<sup>2</sup> großen offenen Küche vor. Die hochwertige Markenküche ist mit Siemens-Geräten ausgestattet (Induktionsherd, Dampfgarer uvm).

Im EG ist auch ein WC mit Handwaschbecken und in der Diele ausreichend Stauraum vorhanden.

Das Obergeschoss besteht aus vier Zimmern mit 12/12/12/15 m<sup>2</sup>, einem großen Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Badewanne und einem extra WC. Das "Studio" im zweiten OG bietet viele Nutzungsmöglichkeiten.

Ein schön belichteter Home-Officebereich ist genauso möglich wie hier den Master-Bedroom unterzubringen. Nebenan gibt es ein weiteres Badezimmer (Dusche und WC).

Das großzügige Raumangebot im Keller bietet Ihnen zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Ob Sie einen Fitnessbereich, Gästebereich oder einen stilvollen Entertainment-Bereich schaffen möchten – hier haben Sie die Freiheit, Ihre Träume zu verwirklichen.

Die Räume sind beheizt und natürlich belichtet. Hier ist auch der Technikraum untergebracht und es steht ausreichend Stauraum zur Verfügung. Für die Aufbereitung des Warmwassers sorgt eine Solaranlage zur Unterstützung des sparsamen Gas-Brennwertgerätes und senkt damit die Kosten deutlich.

Die dreifach verglasten Fenster (mit elektrischen Außenjalousien) sorgen für Behaglichkeit, auch im Winter. Die Heiz- und Warmwasserkosten betrugen bisher nur 171€ monatlich für 5 Personen.

Jedes Detail dieser Doppelhaushälfte wurde mit Liebe zum Detail und einem hohen Anspruch an Qualität gestaltet. Die großzügigen Räume bieten Ihnen viel Platz zum Entfalten, während die moderne Architektur und die hochwertige Ausstattung für ein angenehmes Wohnklima sorgen.

Wiener Neudorf am südlichen Stadtrand von Wien gehört zum Bezirk Mödling und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und Anbindung an Wien. Ob Sie mit dem Auto, der Badner Bahn oder der Schnellbahn nach Wien pendeln möchten, Sie haben die Wahl!

In unmittelbarer Nähe des Hauses finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ärzte, Apotheke, Schulen und der Kindergarten sind schnell erreichbar und die Wege können auch problemlos mit dem Fahrrad erledigt werden, da der Radweg nach Mödling und Laxenburg in unmittelbarer Nähe vorbeiführt.

Für den täglichen Einkauf erreichen Sie zahlreiche Supermärkte zu Fuß. Und wenn Sie Lust auf mehr Shopperlebnis haben, erreichen Sie die Shopping City Süd mit dem Auto oder der Badner Bahn in kürzester Zeit.

Durch die ausgezeichnete Lage des Hauses können Sie direkt in der Umgebung die nahe gelegenen Spazier- und Radwege und mehrere Spielplätze an der Bachpromenade nützen. Den Mödliner Stadtkern erreichen Sie in ca. 7 Fahrminuten.

eide Gymnasien in Mödling sind bequem mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen, genauso wie viele Freizeiteinrichtungen (mehrere Sportanlagen, ein Badeteich und Spielplätze, um nur einiges zu nennen).

Im Gesamtpaket sind zwei Stellplätze und überdachte Abstellplätze für Fahrräder enthalten.

Der gepflegte Garten verfügt über mehrere Sitzgelegenheiten, die Sie je nach der Jahreszeit und dem Bedürfnis nach Sonne/Schatten nützen können.

Ob Sie Gemüse pflanzen oder sich an den Blumenbeeten erfreuen wollen, hier ist für alles ausreichend Platz. Das Grundstück ist mit dem benachbarten Haus als Wohnungseigentum verbunden. Gemeinsam sind es 700 m<sup>2</sup>, von denen Sie ca. 50% der Anteile erwerben (Wohnungseigentum).

Diese Konstellation als Wohnungsverbund sorgen dafür, dass die Betriebskosten (167€ mtl.) vergleichsweise extrem niedrig ausfallen.

Die Eigentümer gehen am Ende des Schuljahres beruflich ins Ausland, sodass die Immobilie am 1.8.2026 bezogen werden kann. Besichtigungen können ab sofort stattfinden.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt?**

**Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen dieses schöne Haus persönlich und übermittle Ihnen noch weitere Bilder und Videos.**



**Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!**

**Wolfgang Schoiswohl**

**wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at**

**Tel.: 0664/3455667**

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <4.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap