

**Zweifamilienhaus im Wienerwald - getrennte  
Wohneinheiten - Terrasse & Garten - Niedrigenergiehaus  
mit Fußbodenheizung**



**Objektnummer: 8464**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3422 Hadersfeld
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	121,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	397,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	694.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Hellebrand**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

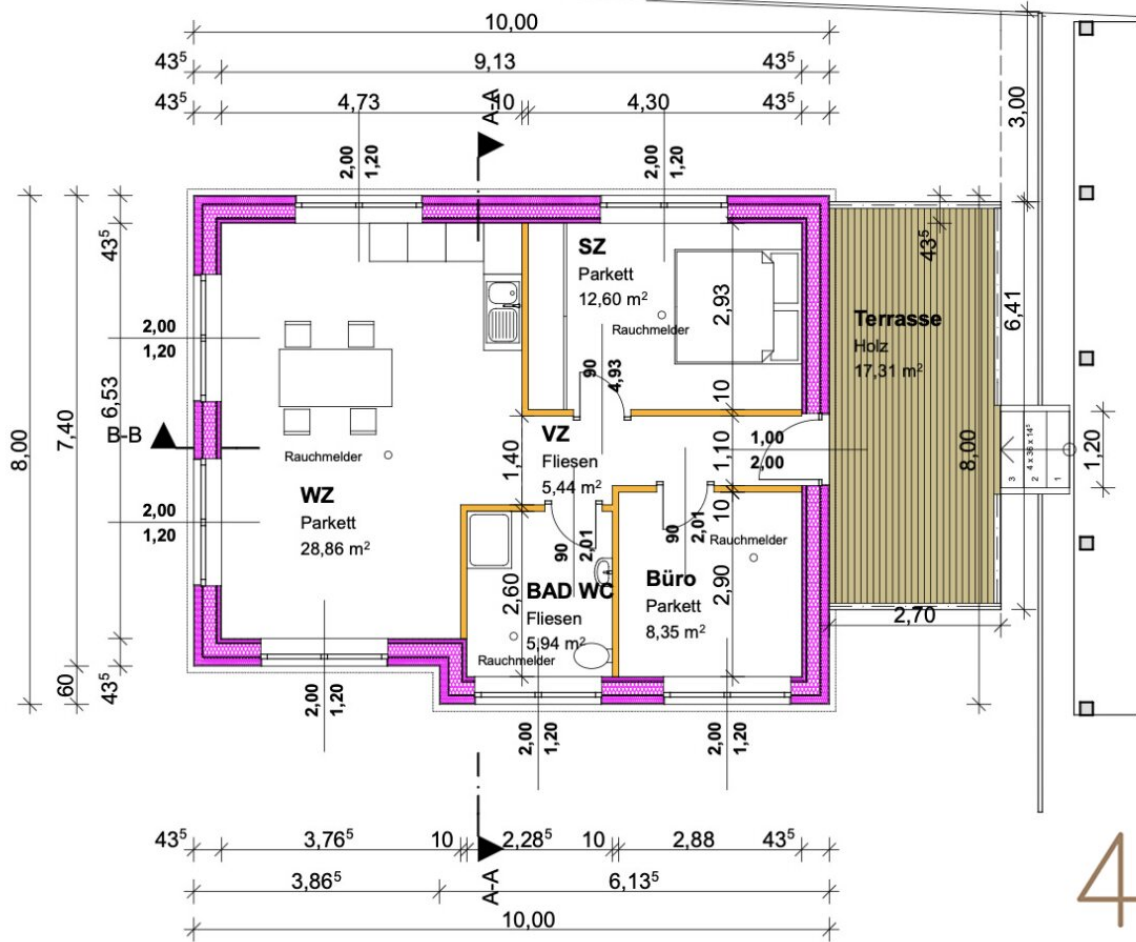
T 0664 / 753 46 995







# OBERGESCHOSS



4

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte **Zweifamilienhaus in idyllischer Grünlage des Wienerwalds** bietet eine seltene Kombination aus Ruhe, Natur und flexiblem Wohnkonzept. Die Liegenschaft verfügt über **zwei getrennte Wohneinheiten auf zwei Ebenen**, jeweils mit eigener Terrasse und wunderschönem Grünblick. Das Haus wurde **2022 neu errichtet** und überzeugt durch helle Räume, moderne Ausstattung und ein offenes Wohnkonzept. Fußbodenheizung, großzügige Außenflächen und ein durchdachter Grundriss sorgen für hohen Wohnkomfort. Eine ideale Immobilie für **Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder als Anlage mit Vermietungspotenzial**.

### Vermietungssituation

Der Verkäufer wird die Wohneinheit im Erdgeschoss noch bis voraussichtlich ca. 2030 als Mieter weiter nutzen und Miete bezahlen. Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit befristet auf 3 Jahre vermietet. Die monatlichen Einnahmen für diese Einheit betragen € 865,-, zuzüglich Betriebskosten von ca. € 165,-.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Gesamtwohnfläche 121,60m<sup>2</sup>
- geräumige Wohnbereiche
- zwei voll ausgestattete Küchen
- 1. Zimmer 12,6m<sup>2</sup> - OG
- Büro 8,35m<sup>2</sup> - OG
- 2. Badezimmer mit Dusche und WC - OG
- 1. Badezimmer mit Badewanne und WC

- 2. Zimmer 10,34m<sup>2</sup>
- Abstellraum 7,58m<sup>2</sup>
- Terrasse 17,31m<sup>2</sup>
- Garten
- Fussbodenheizung
- Carport

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Grünlage im Wienerwald und bietet ein naturnahes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. In der nahegelegenen Gemeinde stehen sämtliche **Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen** zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar, während die Städte **Klosterneuburg und Tulln** mit einer Vielzahl an Geschäften, Restaurants und kulturellen Angeboten eine ideale Ergänzung bieten. Die Umgebung überzeugt durch ihre idyllische Ruhe sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Natur.

## Öffentliche Verkehrsanbindungen

Mehrmals täglich Busverbindungen Richtung **Klosterneuburg** mit Anschluss an die **S40 (Spittelau in ca. 11 Minuten)**

Regelmäßige Busverbindungen Richtung **Wien Heiligenstadt im ca. 15-Minuten-Takt**

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.