

## **Modernes 6 Zimmer Einfamilienhaus mit uneinsehbaren Garten**



**Objektnummer: 1746**

**Eine Immobilie von Dream Real Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2425 Nickelsdorf
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	186,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 95,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	318.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	36,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

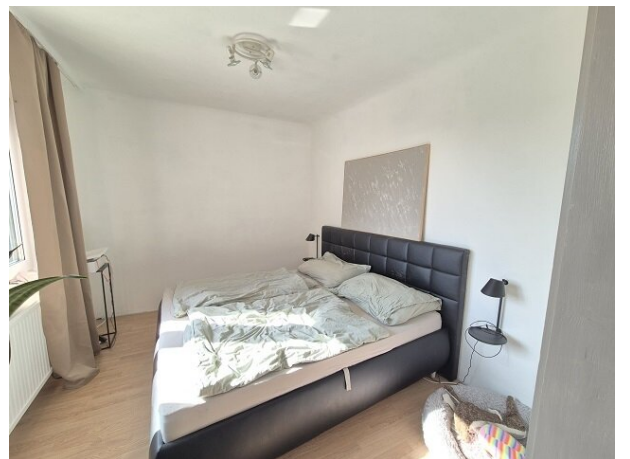
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

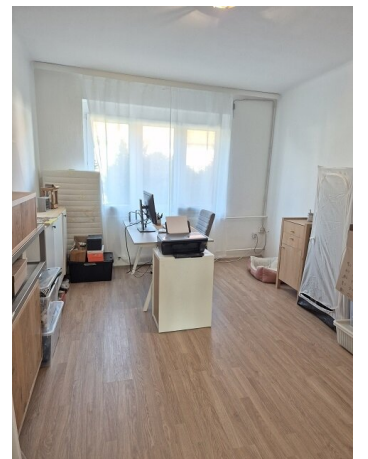
## Ihr Ansprechpartner

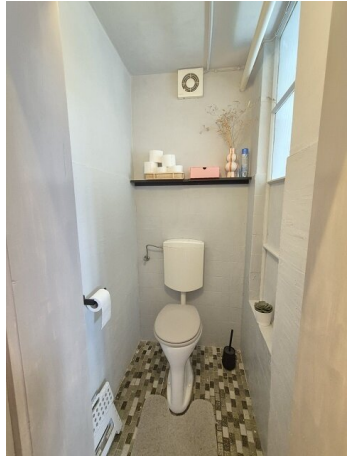


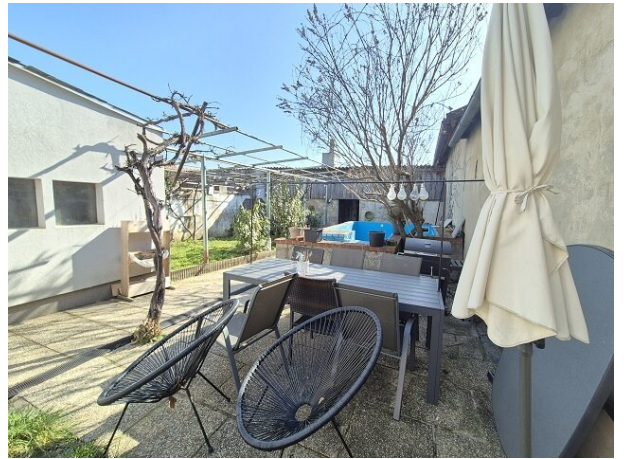
**Mag. Dirjana Reißner**

Dream Real Immobilien GmbH & Co KG  
Doktor-Karl-Schrattbauer-Weg  
3433 Königstetten

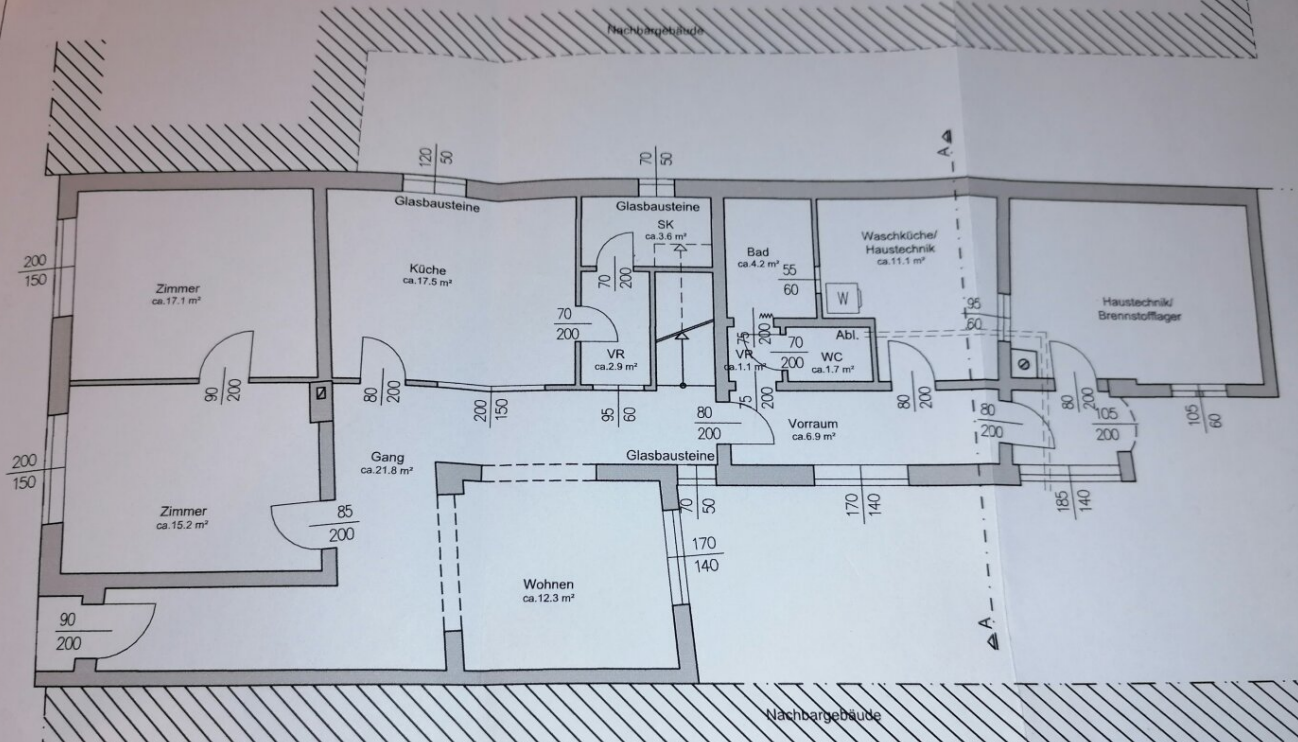




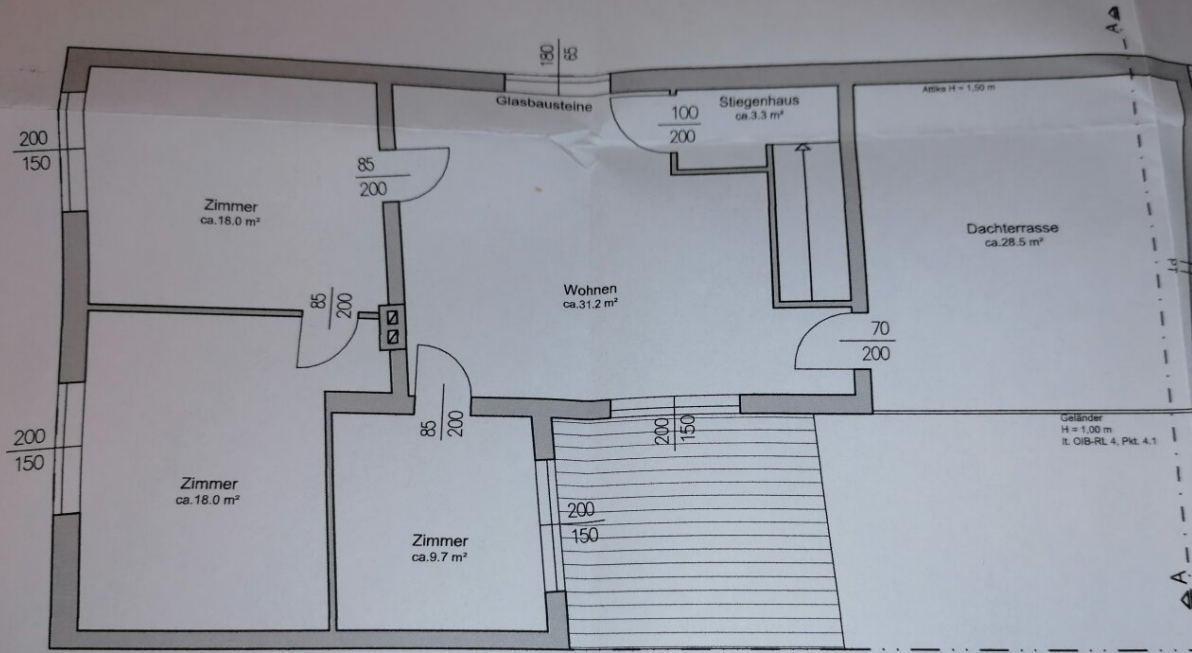








**Grundriss Erdgeschoss**  
 WNF: ca. 104,30 m<sup>2</sup>



Grundriss Obergeschoss

WNF: ca. 80,20 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese charmante Liegenschaft in einer ruhigen Nebenstraße von Nickelsdorf, im sonnigen Burgenland. Das großzügige Einfamilienhaus präsentiert sich in einem modernen und gepflegten Zustand und bietet wohnlichen Raumkomfort – ideal für Familien, Paare und alle, die sich mehr Freiraum wünschen.

Das gemütliche Wohnhaus mit ca. 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilt sich im Einzelnen wie folgt auf:

Das EG verfügt über Vorzimmer, 2 Zimmer, moderne, offene Küche (mit Abstellraum), einladenden Essbereich, Bad, Toilette, Haustechnik, Lagerraum für Pellets, Ausgang in den Garten.

Im OG befinden sich 4 Zimmer und eine ca. 28 m<sup>2</sup> große, zum Teil überdachte Terrasse. Bei Bedarf könnten im OG auch eine weitere Küche und/oder Badezimmer errichtet werden.

Im Jahre 2013 erfolgte die thermische Sanierung des Hauses: das Haus bekam einen Vollwärmeschutz und neue 3fach verglaste Fenster mit Außenrollos, die bequem per Fernbedienung betätigt werden können. Im gleichen Jahr wurde eine Pelletszentralheizung mit automatischer Befüllung installiert. 2024 erhielten die Zimmer, das Bad und die Küche ein glanzvolles Update.

Im übersichtlichen Garten, einem uneinsehbaren Rückzugsort, erwarten Sie Blumen, alte Weinreben, Rasenflächen und ein 3x3 m großer, ca. 1,50 m tiefer gemauerter Pool.

Nostalgie pur verspricht der Lagerschuppen und der klimatisierter Arbeitsraum mit großer Feuerstelle, Selchkammer und Kühlraum.

Nickelsdorf verfügt über eine sehr gute Infrastruktur: Anschluss an die Öffis (im Stundentakt ist man in ca. 50 Min. in Wien Hauptbahnhof), Autobahnanschluss, Nahversorger, praktischer Arzt. Die Volksschule und den Kindergarten erreicht man in wenigen Gehminuten. Eine Mittelschule befindet sich in ca. 5 (Auto-) Minuten entferntem Zurndorf. Ein Fitnesspark für die Jüngeren, verschiedene Vereine und Heurige bieten eine erfüllte Freizeitgestaltung. Für Abkühlung sorgt der ca. 20 Autominuten entfernte Neusiedler See.

Genießen Sie das Leben in der pannonischen Ebene, ohne Hektik des Alltages, in angenehmer Umgebung: Stress adé - hallo Leben!

Auf Ihren Anruf freut sich Frau Mag. Dirjana Reißner, erreichbar unter 0676/325 8013.

Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch!

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und

Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap