

**Modernisiertes 4-Zi.-Doppelhaushälfte in ruhiger Lage –
mit Option auf Vergrößerung eines Zimmers und der
Terrasse**



Objektnummer: 1833/90

**Eine Immobilie von The Crew Immobilien und Finanzierungen
Dienstleistungen e.U. Mihai-George Micodin BA**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2440 Moosbrunn
Baujahr:	1957
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	51,00 m ²
Nutzfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	235.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

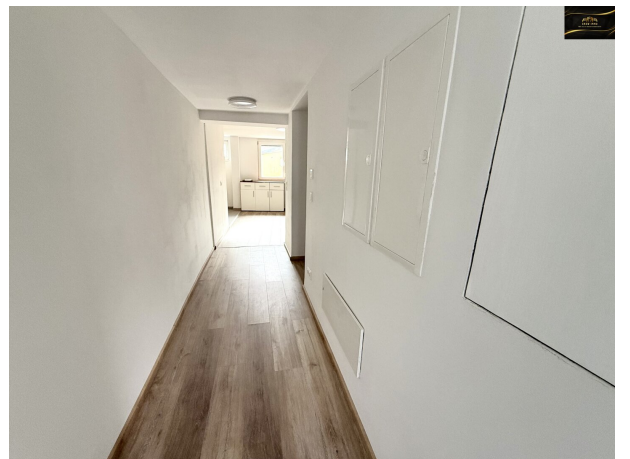


Hakan Neziri

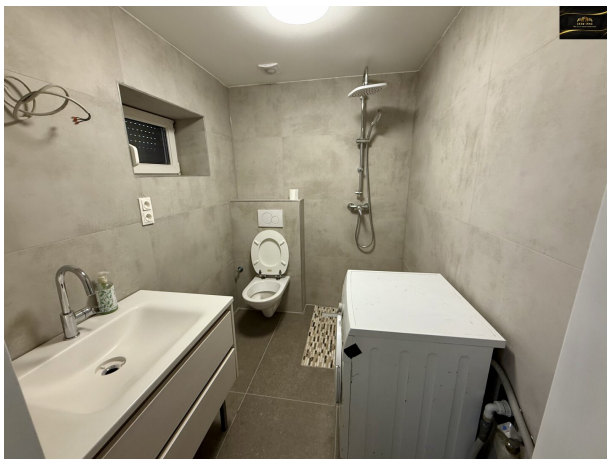
The Crew Immobilien und Finanzierungen Dienstleistungen e.U.
Mariensiedlung 1 / 7 / 3
2625 Schwarzau am Steinfeld

T +436602759194

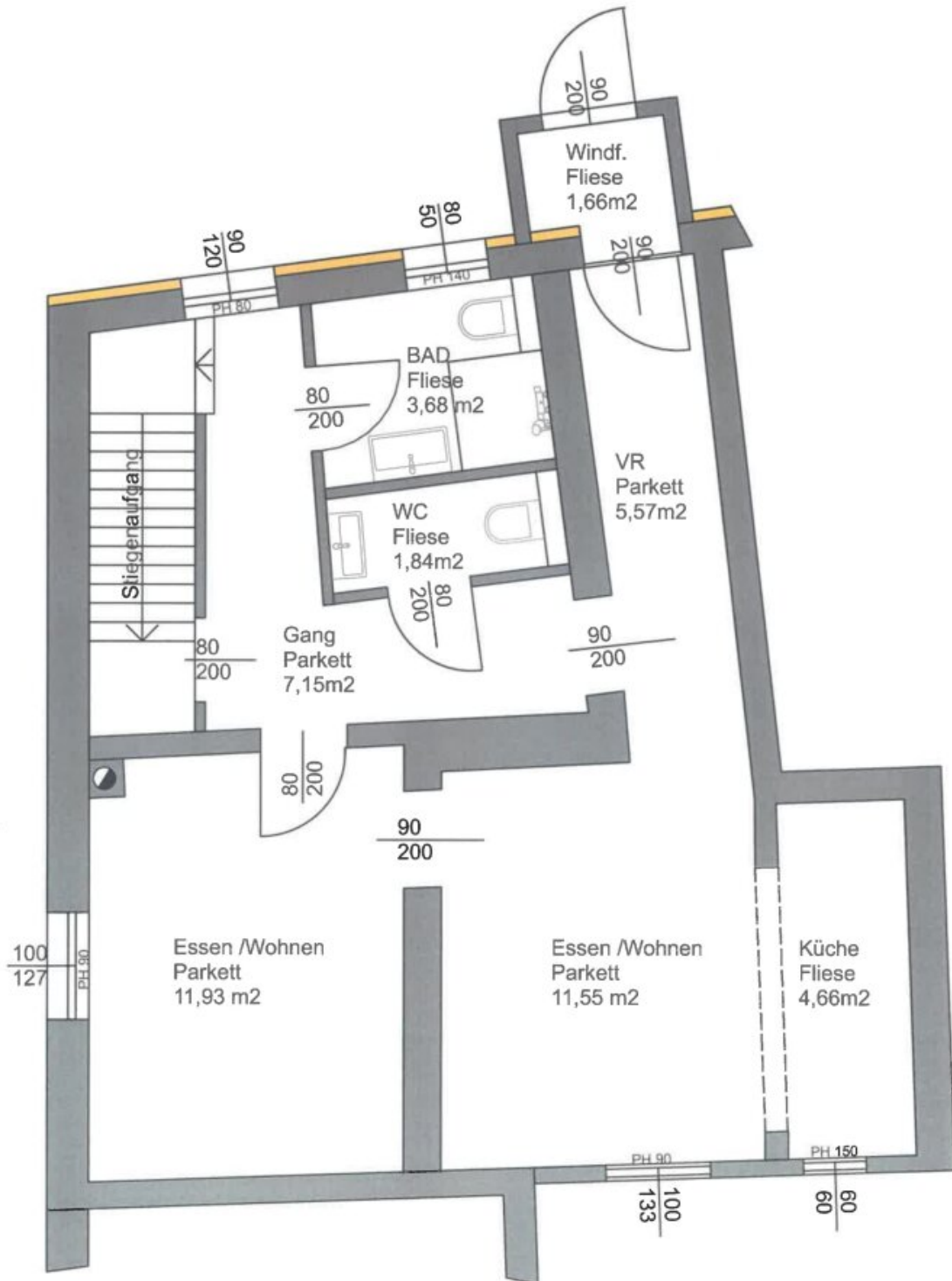
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

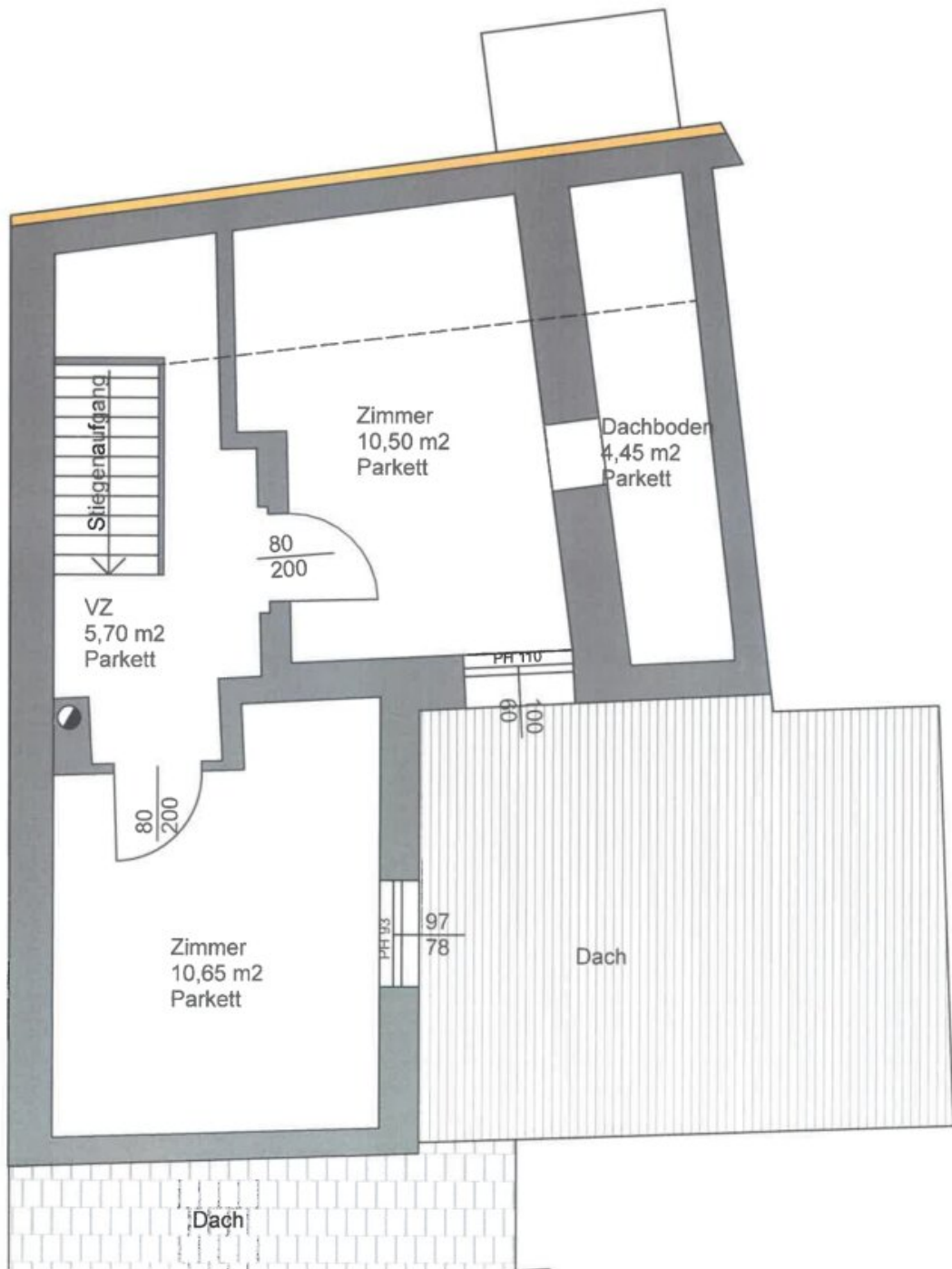












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2440 Moosbrunn, Niederösterreich!

Dieses charmante Reihenhaus bietet Ihnen auf 73 m² Nutzfläche alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen. Mit vier gut geschnittenen Zimmern ist das Haus ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung legen.

Optional können Sie das Haus um ein 18 m² großes Zimmer sowie eine Terrasse 15 m² erweitern; auf Wunsch kann dies gegen einen Aufpreis vom Eigentümer übernommen werden.

Das Haus wurde kürzlich umfassend modernisiert und besticht durch zeitgemäßen Wohnkomfort. Besonders hervorzuheben ist die angenehme Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Die umweltfreundliche Luftwärmepumpe garantiert nicht nur effiziente Energieversorgung, sondern hilft auch, Heizkosten zu sparen und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Die Lage in Moosbrunn ist perfekt für Familien und Berufstätige. Eine gute Verkehrsanbindung durch den nahegelegenen Bus bringt Sie schnell und unkompliziert zu allen wichtigen Zielen in der Umgebung.

Das Haus verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt ca. 73 m², aufgeteilt auf zwei Ebenen:

Erdgeschoss (ca. 51 m²):

Großzügiges Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, Badezimmer sowie separates WC.

Dachgeschoss (ca. 22 m²):

Zwei Zimmer, ideal als Schlaf- und Arbeitsbereich nutzbar.

Das Haus eignet sich perfekt für Paare oder kleine Familien, die ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Anbindung schätzen.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <6.000m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap