Erstbezug ! Modernes Einfamilienhaus mit gemütlichem Garten !



Objektnummer: 8528

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2123 Wolfpassing an der Hochleithen
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,79 m²
Zimmer:	5,50
Heizwärmebedarf:	B 38,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,71
Kaufpreis:	599.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kevin Krammer

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 517 71

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





Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Einfamilienhaus in **Wolfpassing and der Hochleiten** vereint moderne Architektur, energieeffiziente Bauweise und durchdachten Wohnkomfort auf rund **129 m² Wohnfläche**.

Auf einem ca. 280 **m² großen Grundstück** Haus großzügige Raumverhältnisse mit insgesamt 5 **Zimmern**, zwei Bädern, zwei WCs sowie einem praktischen Technikraum.

Das Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen T**errasse** und dem liebevoll angelegten Garten ein echtes Highlight für entspannte Sommertage und gesellige Abende.

Ein modernes Badezimmer hochwertige 2-fach verglaste Kunststoff sowie außenliegende Rollläden unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Das Haus ist baubewilligt und wird bis März 2027 fertiggestellt.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 129 m²
- Grundstücksfläche: ca. 280m²
- Baujahr: 2026
- Bauweise: Ziegelmassiv
- 5 Zimmer
- 2 Badezimmer
- 2 WCs
- Technikraum

- 2 Autostellplätze
- Flachdach
- HWB: 38 kWh/m²/Jahr
- Niedrigenergiebauweise

Ausstattung & Highlights

- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Luftwärmepumpe
- 2-fach verglaste Kunststoff
- Außenrollläden
- Terrasse (ca. 13,48m² Gesamtfläche)

Der Preis ist Belagsfertig

Schlüsselfertig gegen Aufpreis möglich

Gemeinde Hochleithen:

- der Ort selbst liegt an einem Bach, zentral befindet sich eine Breite Straße durchs

  Ortgebiet,
- auch die fürs Weinviertel typische Kellergasse ist vorhanden,
- Kindergarten und Volksschule befinden sich im Ort (VS jedenfalls zu Fuß erreichbar)

- der Nahversorger im Ort ist zu Fuß erreichbar (6 Tage die Woche offen, teilweise nur vormittags, Info laut Homepage der Gemeinde Wolfpassing)
- der Anschluss an die Autobahn ist ca. 3 km entfernt

Wolkersdorf im Weinviertel:

- das ist die nächste Kleinstadt und verfügt über alles, was zum Leben benötigt wird:
- 5 Kindergärten, 2 Volksschulen, 2 NMS; 1 Gymnasium, Musikschule
- mehrere Ärzte, 2 Apotheken, jede Menge Geschäfte, Eislaufplatz, Bad,...
- Anschluss an die Autobahn
- S-Bahn Richtung Wien

Expose und Unterlagen:

Bei einer Anfrage werden Sie ein detailliertes Lageexpose erhalten, das zur genauen Einsicht auf alle wichtigen Parameter eingeht. Sie können ebenso alle wichtigen Unterlagen zu der Immobilie einsehen. Falls es diesbezüglich Fragen gibt, bin ich natürlich jederzeit erreichbar. Baubeschreibung und sämtliche Pläne zu den Objekten erhalten Sie ebenfalls.

Keine Bilder und kein Expose können Ihren persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie

sich von diesem Angebot überzeugen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.