

**PROVISIONSFREIER ERSTBEZUG! Kompakte 2 Zimmer  
für Ruhesuchende mit perfekter Anbindung nach  
Wien/Flughafen!**



**Objektnummer: 5829/1083**

**Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2402 Haslau-Maria Ellend         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 37,20 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 13,09 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 48,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,65                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 209.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner

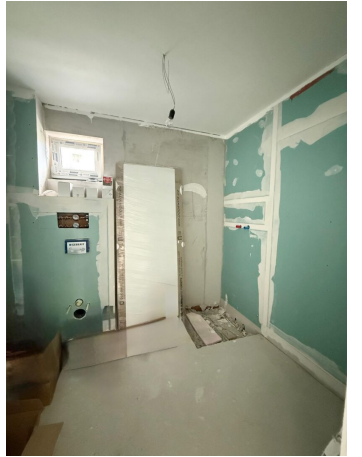
### Dejan Stanisavljevic

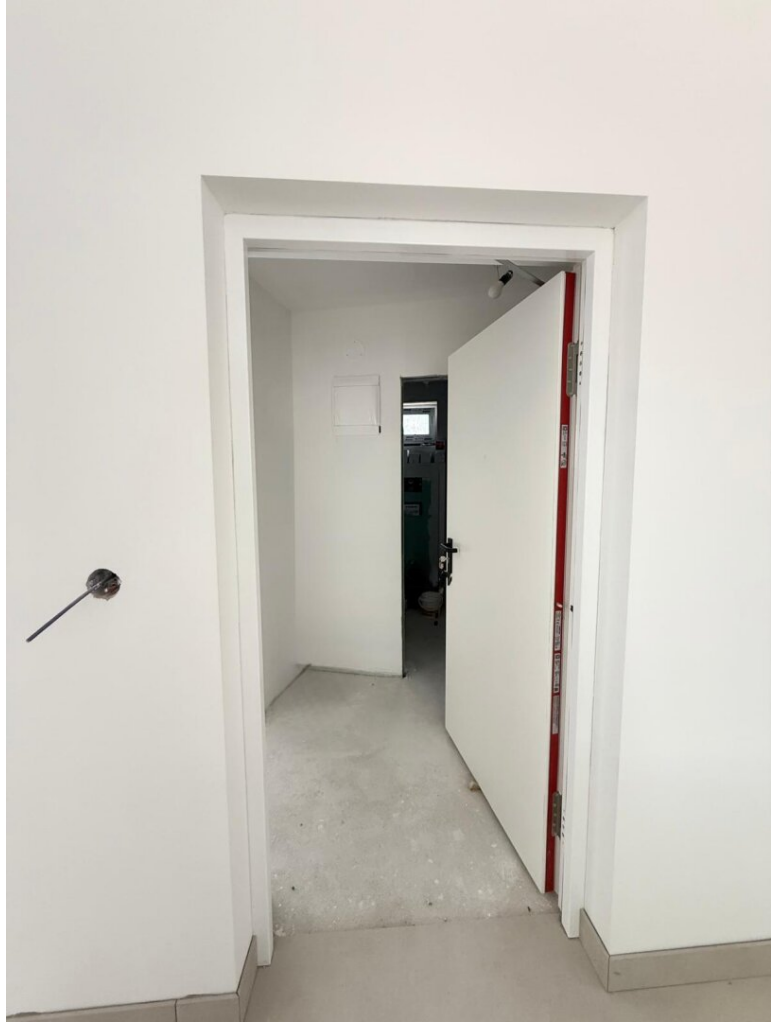
IKW Immokontakt Wohnideen GmbH  
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9  
1100 Wien

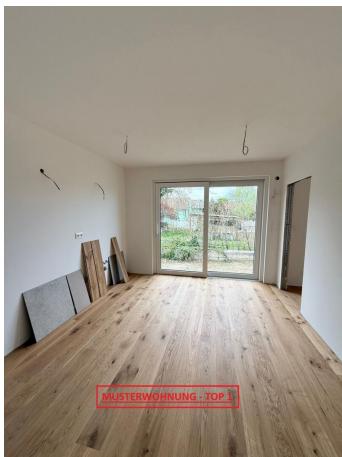
T +436503110002

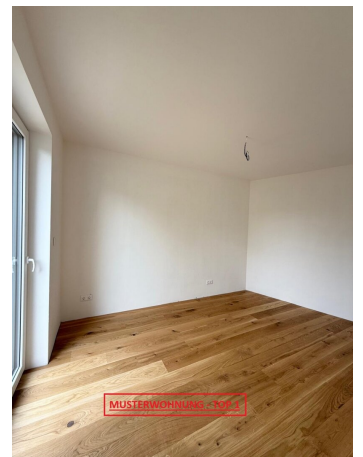
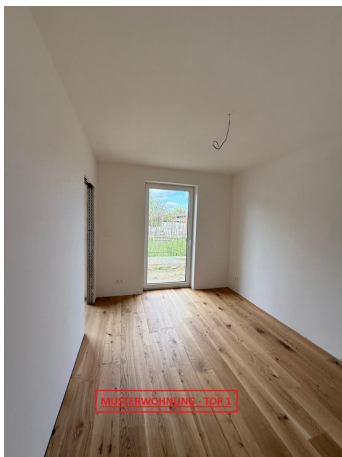
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

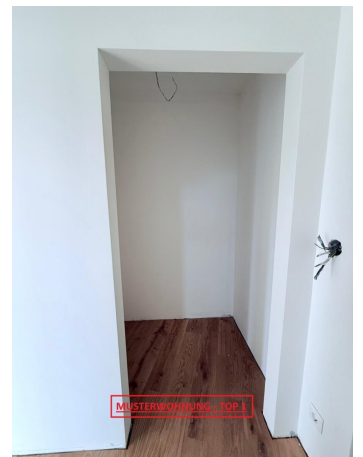


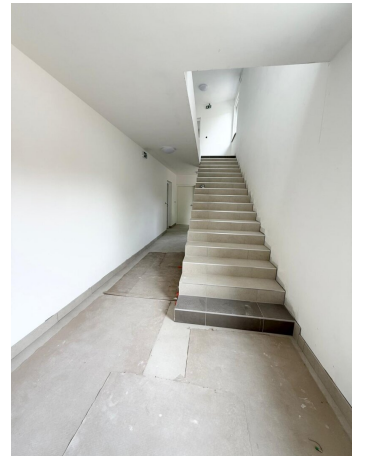






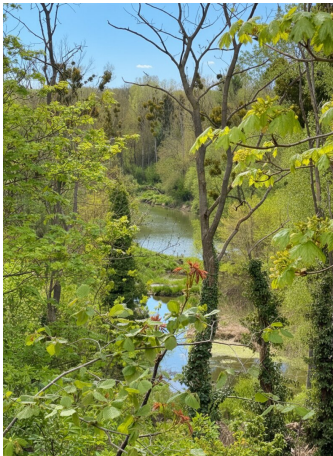


















EG

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sehr gut aufgeteiltes Apartment im Erdgeschoß. **Ein wahres RAUMWUNDER!** Die kleinen, feinen in ziegelmassiv errichtete Wohnanlage in traumhafter Umgebung des **NATIONALPARK DONAUUAEN** in Maria Ellend-Haslau befindet sich in der Fertigstellungsphase.

Die 37,20m<sup>2</sup> Wohnfläche teilen sich in eine Wohnküche mit Zugang auf die Terrasse (ca. 8m<sup>2</sup>) und in den Garten (ca. 22,50m<sup>2</sup>), 1 Schlafzimmer, Badezimmer mit WC, Vorraum und Abstellraum. Ebenfalls im Kaufpreis enthalten ist ein Autoabstellplatz.

**Die auf den Fotos ersichtliche Musterwohnung kann zur besseren Vorstellung jederzeit nach Terminvereinbarung besichtigt werden.**

Die großzügigen Fensterflächen mit Außenjalousien machen die Wohnung sehr freundlich und hell, eine Fußbodenheizung (Wärmepumpe) sorgt für behagliche Wärme und die 3fach-Isolierverglasung für ein angenehmes Raumklima.

Ebenso zur **hochwertigen Ausstattung** gehört Parkettboden im Wohnbereich, ein mit Marmor verfliestes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC und eine nagelneue Einbauküche mit Geräten.

Ideal als **STARTERWOHNUNG** oder **ZWEITWOHNSITZ** für **RUHESUCHENDE** oder auch als **ANLAGE** zur Weitervermietung!

Kaufpreis schlüsselfertig Top 02 inkl. 1 PKW-Stellplatz: **Euro 209.000,00**

**Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, PROVISIONSFREI!**

**Weitere Wohnungen im Haus:**

- Top 1: 38,94m<sup>2</sup> WNFI - 8m<sup>2</sup> Terrasse - 13,09m<sup>2</sup> Garten - € 199.000  
MUSTERWOHNUNG
- Top 4: 44,77m<sup>2</sup> WNFI - 8m<sup>2</sup> Terrasse - 31,17m<sup>2</sup> Garten - € 229.000

Für weitere Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht **Ihnen Dejan Stanisavljevic** unter **+43 650 311 00 02** gerne zur Verfügung.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <4.500m

Arzt <6.000m

Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m

Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Polizei <4.000m

Post <500m

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap