

**TOP ANGEBOT! Neuwertiges Einfamilienhaus in  
Niedersulz, 170m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, Garten, Terrasse, Garage!**



Aussenansicht

**Objektnummer: 7939/2300162819**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2224 Niedersulz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	659,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	427.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

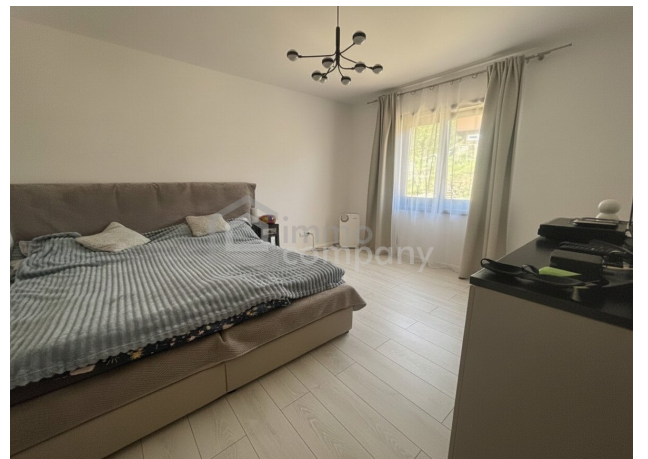


**Berkant Aksoy**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH











Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

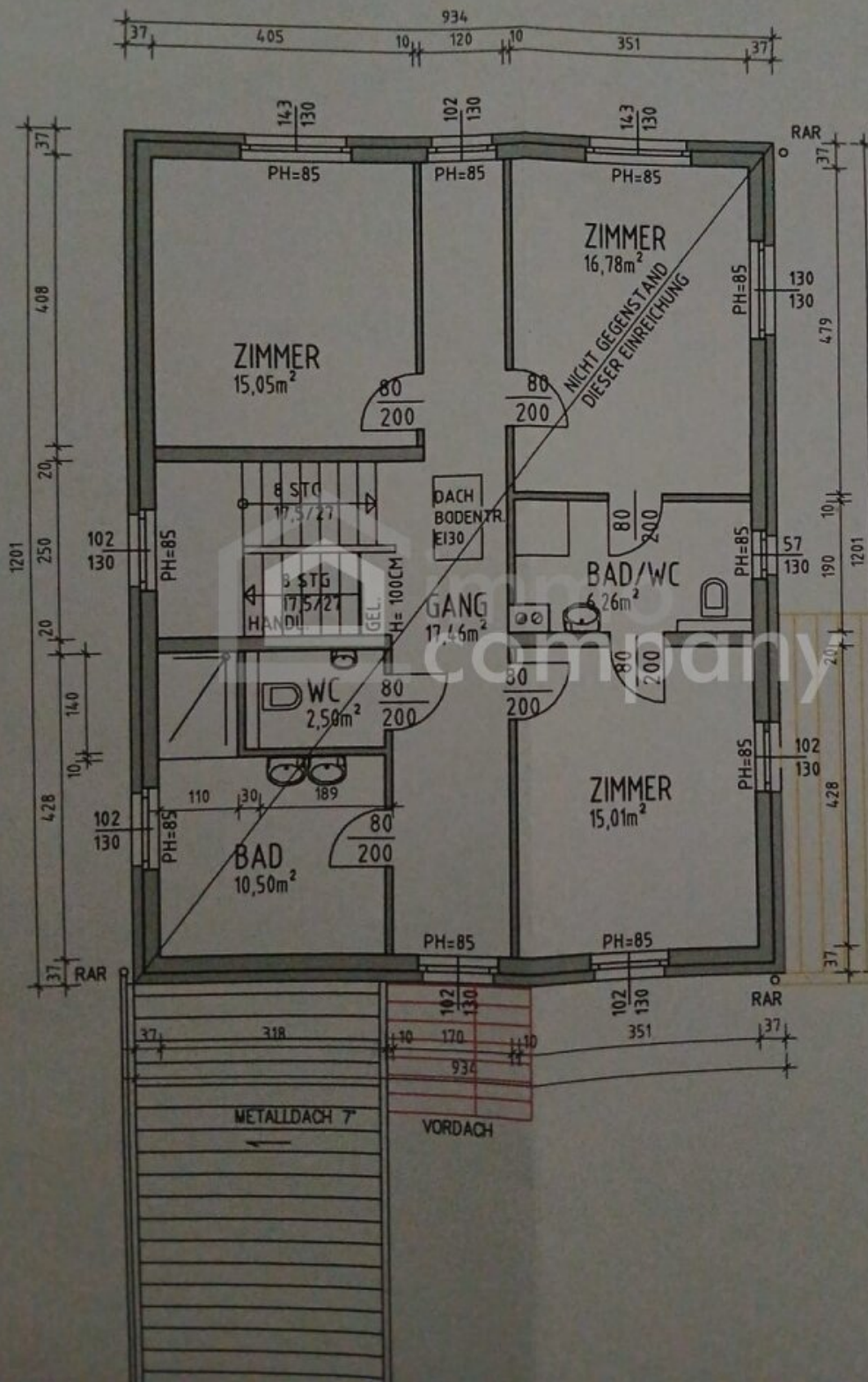
---

  
Website

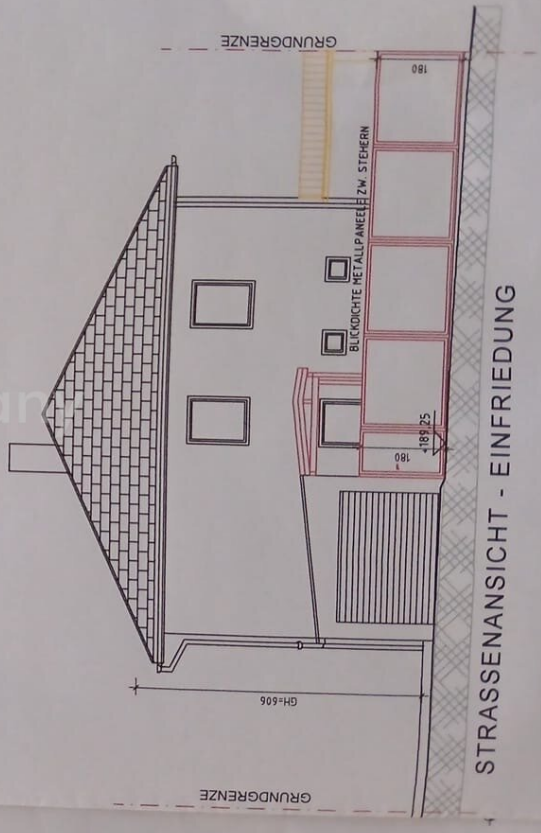
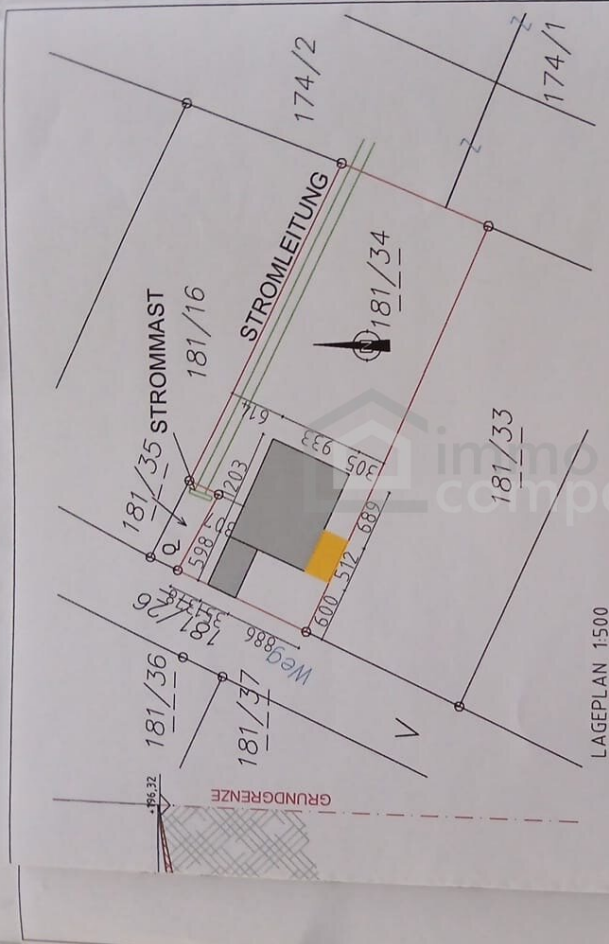
  

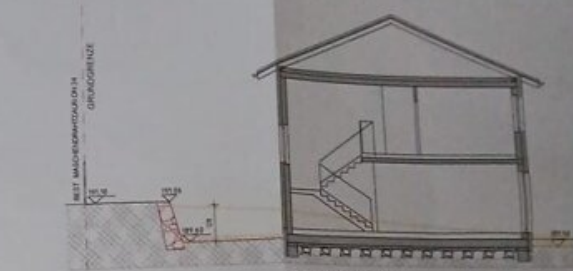
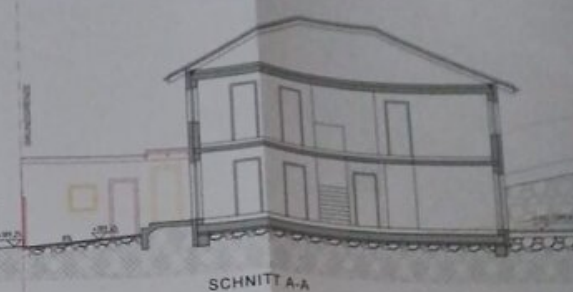
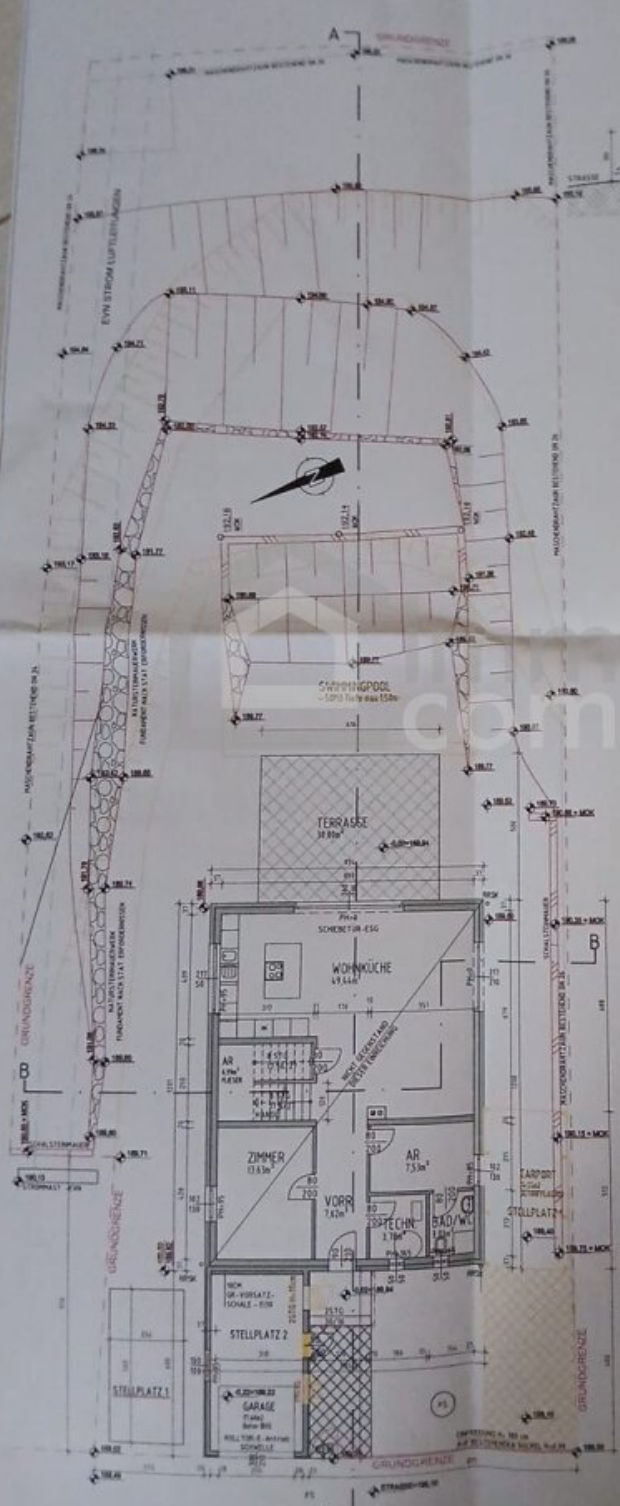



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



ANR  
 Grst  
 EZ 19  
 Beyl  
 Fatm  
 Frau  
 222  
 Grs  
 EZ  
 Öst  
 Öst  
 Öst  
 Fra  
 22  
 Gr  
 EZ  
 Fic  
 Fic  
 Fr  
 22  
 Gr  
 EZ  
 Ra  
 Ra  
 Fr  
 2  
 G  
 E  
 Z  
 Z  
 2  
 G  
 E  
 Z  
 2  
 G  
 E  
 G  
 E

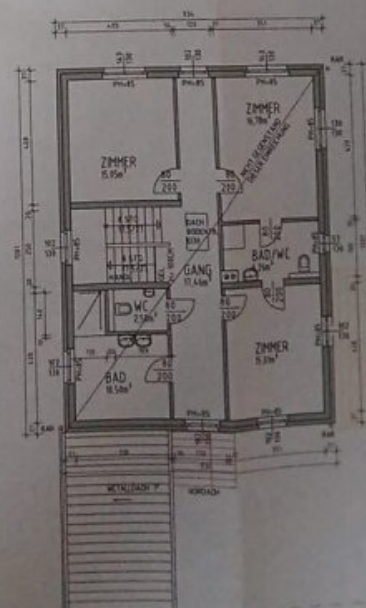




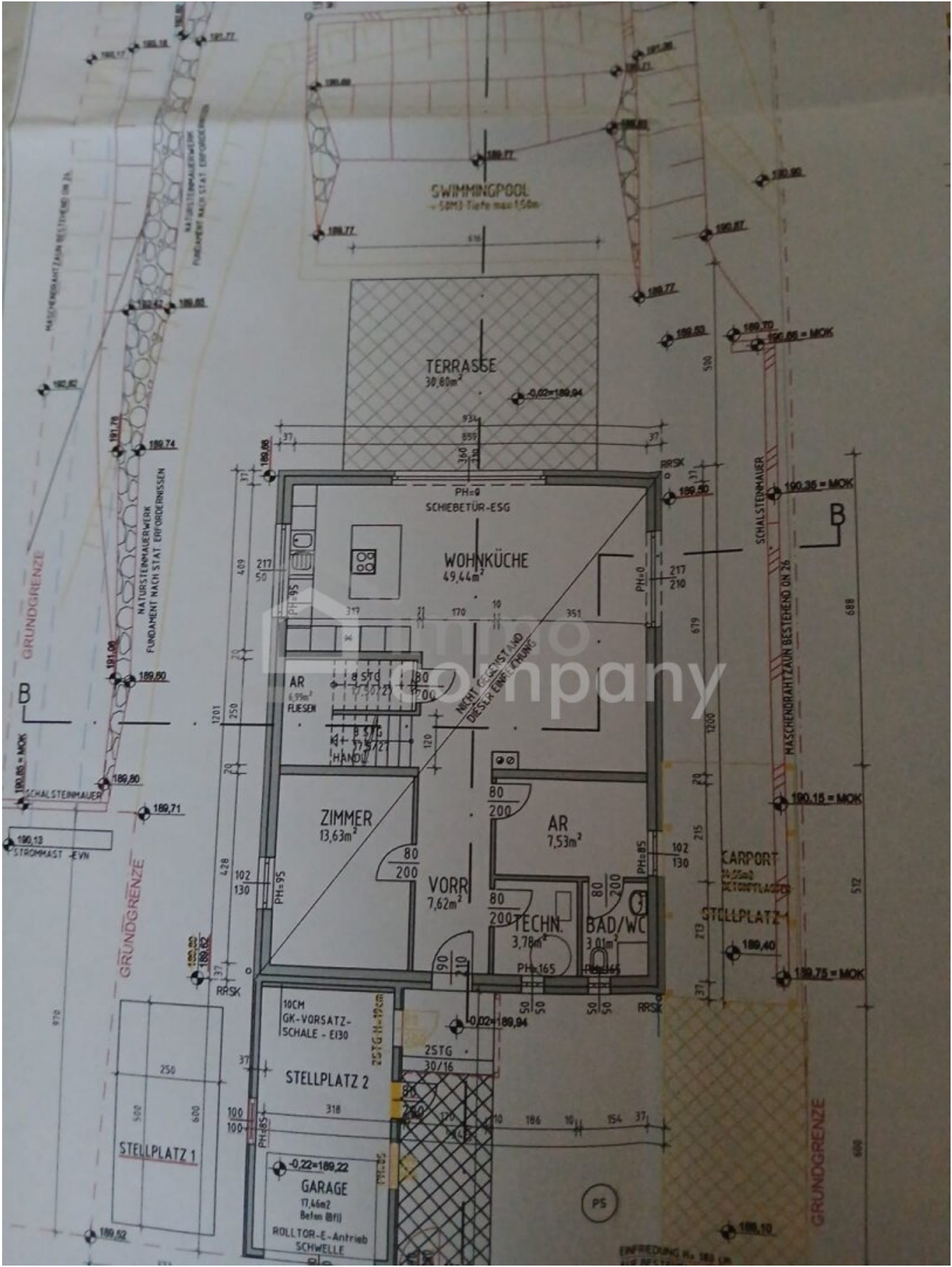
- ABRUCH
- NEUBAU
- BESTAND
- BETON/STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG
- HOLZ
- GIPSKARTON
- RW-KANAL
- SW-KANAL
- GRUNDGRENZE

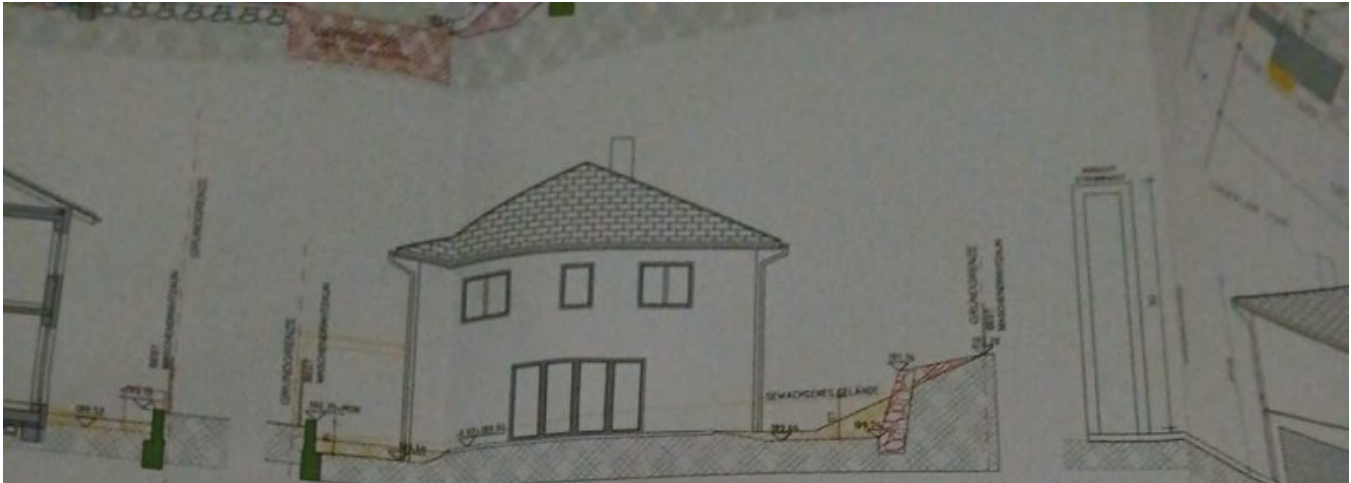
Beauftragter und U-Vertr. mit Energieausweis  
 Vergütungen in Toren und in Fassaden unter  
 1,5m, sonstige Vergütungen bei Baumhöhe und  
 Parapet nicht über Maß werden aus  
 Sicherheitsgr. ausgesetzt, Inneneingänge Räume  
 werden mechanisch über Raumhöhe beider  
 Brandminderer gemäß ÖIB 91, abzur.  
 Die Belüftung und Wärmesicherung erfolgt mit  
 einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, Schmutz- und  
 Regenwasser wird an den bestehenden Kanal  
 angeschlossen  
 Deckenklasse 1

LEGENDE:  
 RW = Regenrinne  
 SW = Regenrinne  
 RW-SCHUTZ = Regenrinne  
 SW-SCHUTZ = Regenrinne



- ANDRÄNERVE
- Grst.Nr. 181  
E2 1907  
Beyhulan E  
Fatma Ersoy  
Frauental 3  
2224 Nieder
  - Grst.Nr. 181  
E2 2052  
Österreich  
Österreich  
Frauental  
2224 Nieder
  - Grst.Nr. 18  
E2 2001  
Fichtinger  
Frauental  
2224 Nieder
  - Grst.Nr. 1  
E2 1870  
Rötter G  
Rötter M  
Frauental  
2224 Nieder
  - Grst.Nr. 1  
E2 250  
Zellmer  
Zellmer  
2224 Nieder
  - Grst.Nr. 1  
E2 1884  
Zellmer  
2224 Nieder
  - Grst.Nr. 1  
E2 2030  
Grst.Nr. 1  
E2 1779  
Waring  
2224 Nieder





SÜDOSTANSICHT

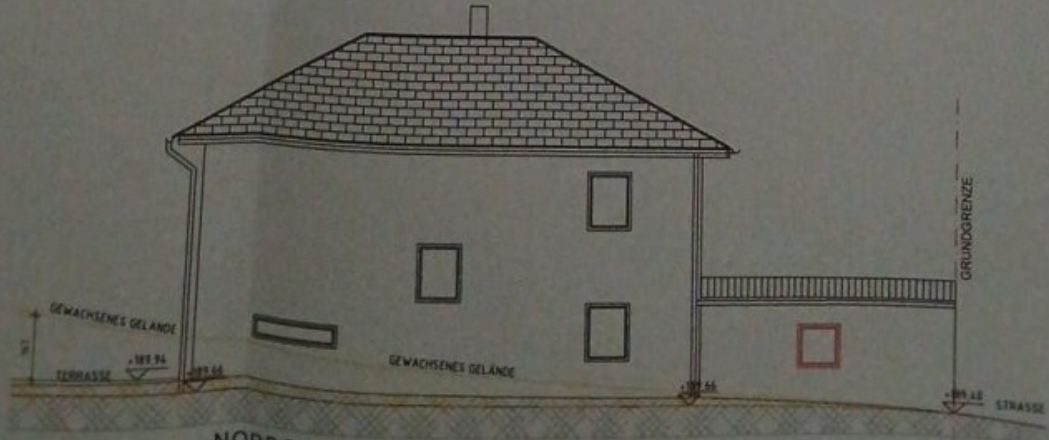
IGENDE  
 = PARAPETHÖHE  
 R = REGENABFALLROHR  
 BK = REGENSINKKASTEN  
 = PUTZSCHACHT  
 T = PUTZSTÜCK  
 NS = SCHMUTZWASSER  
 = REGENWASSER

ANWISERVERZEICHNIS

- Nr. 181 / 16
- 07
- Ullah Erciyas 1/2
- Erciyas 1/2
- ntal 24
- Niedersulz
- 181 / 33
- icher Bernd 1 / 3
- icher Kerstin 1 / 3
- icher Lisa 1 / 3
- al 28
- dersulz
- 181 / 36
- Andreas 1 / 2
- Kerstin 1 / 2
- 19
- ersulz
- 1 / 37
- 1 / 2
- 1 / 2
- ulz
- 1
- id 1 / 2
- eth 1 / 2
- ulz 98
- 2
- z 98
- ulz i Wein



SÜDWESTANSICHT



NORDOSTANSICHT

STRASSENANSICHT

EINR

FÜR GELÄND  
UND GERÄT

GRUNDEIGENTÜMER  
Lara Litter  
Frauental 26  
2224 Niedersulz

PLANVERFASSER  
Architekt Dipl.-Ing. A  
Stefan Huber  
Mozartgasse 11b  
2130 Mistbach

BEHÖRDE

BEZUGSRAUM: BEI TRÜBEM STAND  
DES Himmels (Sonne, Regen, Wind) ist  
das Projektionsverfahren der Luft  
auf der Ebene der Projektion zu  
verwenden.

PLANMATERIAL: LAGEPLAN

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **2224 Niedersulz, Niederösterreich** – ein neuwertiges Einfamilienhaus, das mit 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche großzügigen Komfort für die ganze Familie bietet. Dieses exklusive Angebot vereint modernes Wohnen mit naturnahem Flair und einer durchdachten Raumaufteilung.

Das Haus verfügt über 4 helle und freundliche Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen lassen. Besonders hervorzuheben ist die **großzügige Wohnküche** mit offener Gestaltung. Die hochwertigen Parkettböden schaffen eine warme und einladende Atmosphäre. Dank der Fernwärme- und Fußbodenheizung genießen Sie eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung.

Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

### 2. EG

- Vorraum
- Kinderzimmer
- Wohnküche 50m<sup>2</sup>
- 2 Abstellräume
- Bad mit WC
- Terrasse 31m<sup>2</sup>

## 2. OG

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer mit eigenem Badezimmer + WC
- Arbeitszimmer
- Badezimmer
- separates WC

**Drei moderne Bäder** mit separatem WC, mit Fenster, **Badewanne** und **Dusche** ausgestattet, bieten maximalen Komfort und Flexibilität für Ihre Familie und Gäste.

Der liebevoll angelegte Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen des herrlichen Grünblicks ein – hier finden Sie Ihre persönliche Oase der Ruhe und Erholung. Zusätzlich stehen **drei Stellplätze** und eine **Garage** zur Verfügung, die Ihren Fahrzeugen bequemes Parken garantieren.

Die Lage überzeugt nicht nur durch die ruhige, grüne Umgebung, sondern auch durch eine gute Verkehrsanbindung mit Busverbindungen. Familien profitieren besonders von der Nähe zum Kindergarten, der schnelle und unkomplizierte Wege für die Kleinsten sicherstellt. Die Wiener Stadtgrenze ist nur rund **25-30 Fahrminuten** entfernt.

Dieses Einfamilienhaus in Niedersulz verbindet neuwertigen Wohnkomfort, durchdachte Ausstattung und eine attraktive Lage – ein perfektes Zuhause für anspruchsvolle Familien, die **Lebensqualität** und Natur schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Traumhaus!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <3.500m

Polizei <7.000m

Post <7.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <7.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap