

**IHR BELAGSFERTIGES TRAUMHAUS IN IDYLLISCHER
LAGE! Modern, komfortabel und naturnah!**



Objektnummer: 1757/535

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2732 Willendorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 31,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,49
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig



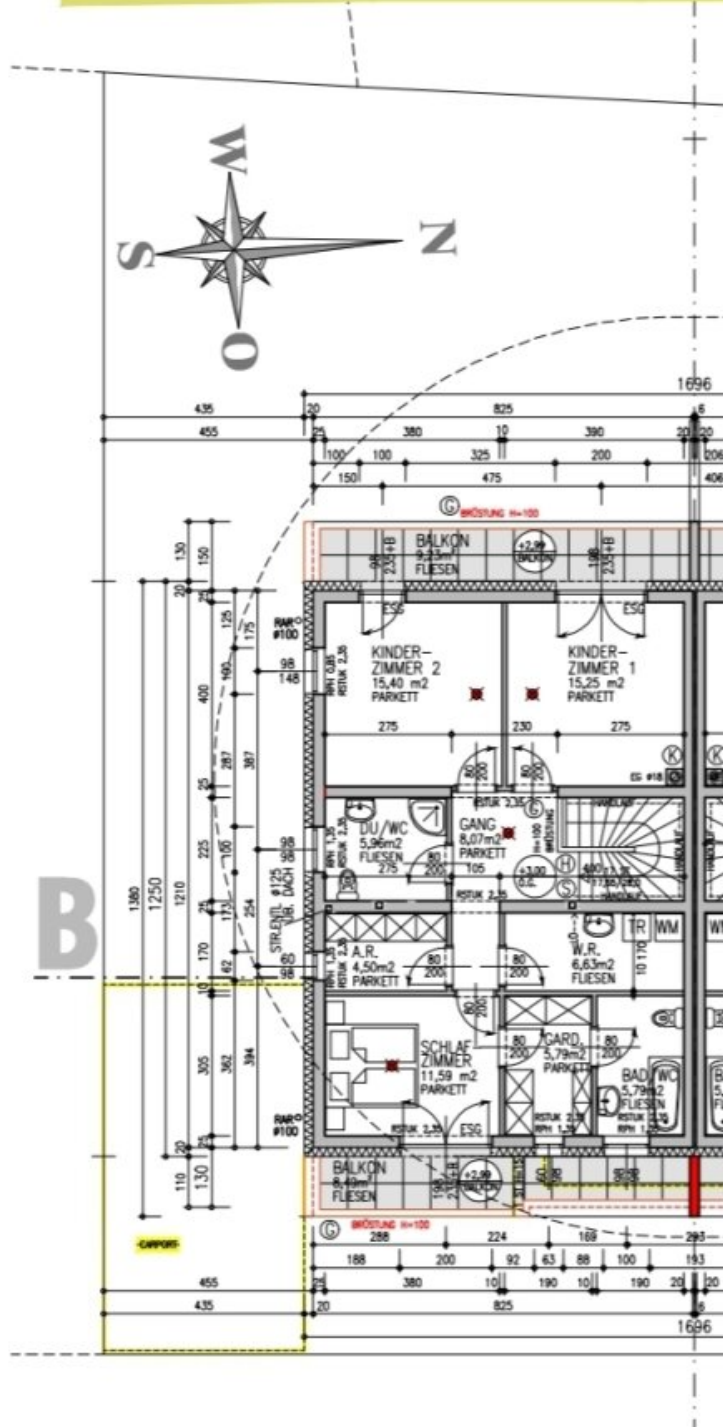








STRASSESEITIGE EINFRIEDUNG



OBERGESCHOSS WOHNNUTZFLÄCHE TOP 2: 78,98 m²

- GIPSKARTONWÄNDE
 ZEMENTBODENWÄNDE IN NASSRÄUMEN
- THERMOFUSS MIT PERLITEFÜLLUNG





- ⑤ FUSSBODEN
 U=0,131 W/m²K
 BEHÄLTLAG 1 CM
 ZEMENTSTREICH 7 CM AUF FOLIE
 MITTSCHALLDÄMMUNG TOP 25/20 2 CM
 EPS-BEICH WÄRMEDÄMMUNG 8 CM
 SPEZIELLE FUGENLÖSUNG 2 CM
 UNTERLAGENPLATTE 8 25/20 25 CM AUF PE-FOLIE
 EPS-ARM-CAMPELPLATTE 10 CM
 DALERBEHÄLTSTREICH 8 CM AUF PE-FOLIE
 KELLERDÄMMUNG 15 CM
- ⑥ BALKON
 KUNSTSTOFFPLATZEN 2 CM
 DRÄNHÄLFTRECH 2 CM
 DRÄNGESTREICH 7 CM
 HORIZONTALDÜBELBELEG 2 CM
 STEHLERDEPLATTE 20 CM
 BEWEHRUNGSLAGE MIT STEIGUNG
 0% W GEFÄLLE
 DÄMMSTREIFEN AUF SPÄNHELLEN 5,0 CM
- ⑦ PODEST/TERRASSE
 BETONPLATZEN 4 CM
 WÄRMELAGE 2 CM
 UNTERLAGENPLATTE 20 CM
 AUF FOLIE
 KELLERDÄMMUNG 25 CM
 SCHWELLENROCKEL 25/20 CM
 STREIFENFUNDAMENT 30/30
- ⑧ PARKPLATZ/WEGE
 BETONPLATZEN 8 CM AUF
 FUGENLAGE 10 CM
 UNTERBAU 25 CM SCHOTTER

ISS OB: ○ AUF GRUND DER BESTIMMUNGEN DES § 5 DER NÖ BTV 2014 FINDEN ÜBER AUSSDRÜCKLICHES VERLANGEN DER BAUMERBER DIE ANFORDERUNGEN AN DEN SCHALLSCHUTZ GEM. ÖB RL 5 KEINE ANWENDUNG

WÄRMEN
 KLING
 1. PROZENTHAAR
 DEN 5/0



ERDGESCHOSS WOHNNUTZFLÄCHE TOP 2: 85,95 m²



Objektbeschreibung

In der idyllischen Gemeinde Willendorf erwartet Sie eine besondere Gelegenheit: Eine neu errichtete, **belagsfertige Doppelhaushälfte** mit durchdachter Raumaufteilung – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die Ruhe und Lebensqualität schätzen und ihr neues Zuhause individuell gestalten möchten.

Eckdaten im Überblick

- Erstbezug – **belagsfertig**
- Ca. 165 m² Nutzfläche
- 5 Zimmer – zentral begehbar
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Balkon & Terrasse
- Eigener Garten
- Moderne Bäder mit Duschen (Grundausstattung)
- Innovative Luftwärmepumpe – energieeffizient & kostensparend
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Parkplatz direkt vor dem Haus
- Absolute Ruhelage

Kaufpreis (belagsfertig): EUR 399.000,-

Wohnen mit Freiraum für individuelle Gestaltung

Der helle und einladende Eingangsbereich führt Sie direkt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und eröffnen einen schönen Blick ins Grüne. Die im gesamten Haus verlegte Fußbodenheizung schafft beste Voraussetzungen für ein behagliches Wohnklima.

Balkon, Terrasse und Eigengarten bieten viel Platz für Erholung im Freien und lassen sich

ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten. Die Badezimmer sind funktional vorbereitet und ermöglichen Ihnen eine individuelle Auswahl von Oberflächen und Ausstattungselementen nach Ihrem persönlichen Geschmack.

Die verbaute **Luftwärmepumpe** sorgt für effizientes, umweltfreundliches Heizen und unterstützt Sie langfristig bei der Reduktion Ihrer Energiekosten.

Top-Lage mit hervorragender Infrastruktur

Trotz der absoluten Ruhelage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs rasch erreichbar:

- Bushaltestelle & Bahnhof in der Nähe
- Supermärkte, Bäckerei und Arztpraxen bequem zu Fuß erreichbar
- Direkter Zugang zur Natur mit Spazier- und Radwegen direkt vor der Haustür

Willendorf vereint naturnahes Wohnen mit guter Verkehrsanbindung und bietet ideale Voraussetzungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** gerne telefonisch unter **+43 (0)678 129 30 10** zur Verfügung.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <7.000m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap