

**Topmoderne Doppelhaushälfte Haus 4, belagsfertig,  
hochwertige Ausstattung mit Vaillant Wärmepumpe,  
Internorm Fenster, gelegen am Ende einer Sackgasse**



**Wohnküche**

**Objektnummer: 1858/10276**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2604 Theresienfeld               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 101,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 101,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Garten:</b>                       | 114,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 31,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,68                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 385.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Vajk**

Netmakler  
Bergmillergasse 3 / 3  
1140 Wien



Einrichtungsvorschlag KI generiert



Wohnküche



Einrichtungsvorschlag KI generiert



**Wohnküche**



**Bad im EG mit WC, Waschbecken und Dusche**



**Schlafzimmer**



**Schlafzimmer**



**Einrichtungsvorschlag KI generiert**



**Bad im OG mit Anschluß für Badewanne, Waschbecken und WC**



**Kinderzimmer 1 mit Ausgang auf den Balkon**



**Einrichtungsvorschlag Kinderzimmer KI generiert**



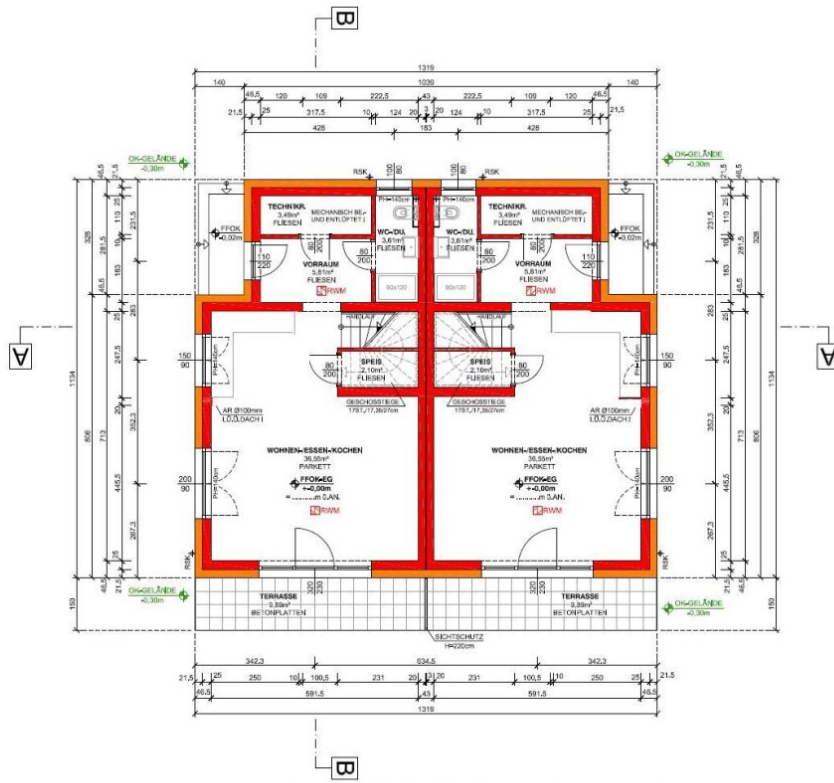
**Kinderzimmer 2 mit Ausgang auf den Balkon**



Einrichtungsvorschlag Jugendzimmer KI generiert



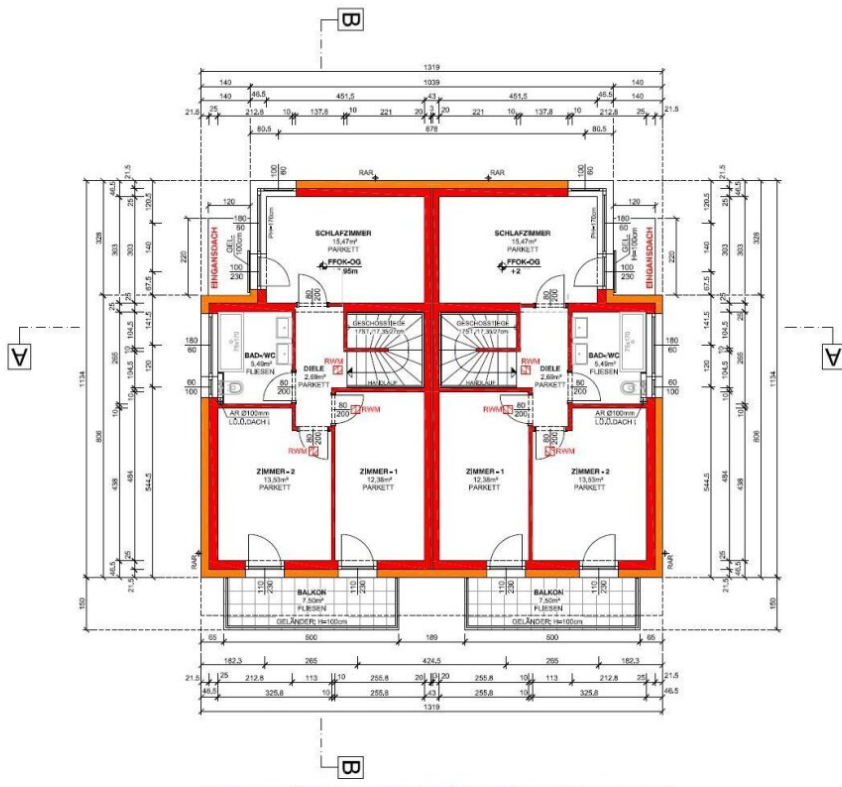




WOHNFLÄCHE - EG: 51,56m<sup>2</sup> / Doppelhaushälfte !  
 Verbaute Fläche: 140,39m<sup>2</sup>

**VORABZUG !**

GRUNDRISS ERDGESCHOSS  
 M 1:100



**WOHNFLÄCHE - OG: 49,56m² / Doppelhaushälfte !**  
**Verbaute Fläche: 140,39m²**

**VORABZUG !**  
 GRUNDRISS OBERGESCHOSS  
 M 1:100

## Objektbeschreibung

Nur noch 2 DOPPELHAUSHÄLFTEN verfügbar (Top 4 und Top 6), perfekte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung, gelegen am Ende einer Sackgasse!!!!

Topmoderne Doppelhaushälften in Theresienfeld, Siedlung Maria Theresia - belagsfertig (Kontakt für Schlüsselfertigstellung kann gerne hergestellt werden).

Diese modernen Doppelhaushälften sind bereits in belagsfertigem Zustand fertiggestellt und können sofort übergeben werden. Sie befinden sich in einer wunderschönen, ruhigen Lage (Sackgasse) in der Siedlung Maria Theresia.

Die Häuser wurden in massivbauweise errichtet und hochwertig ausgestattet: Vaillant Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, Internorm 3-fach isolierte Fenster in Alu-Kunststoff mit elektrischen Aussenrollläden bzw. Raffstores, Inotherm Alu-Eingangstüre, Gitterstabmattenzaun uvm. Die Häuser werden belagsfertig übergeben (von Ihnen müssen nur noch die Bodenbeläge, Innentüren und Sanitärausstattung ergänzt werden). Ein Doppelcarport kann auch gegen Aufpreis hergestellt werden.

Die Infrastruktur ist sehr gut, Einkaufsmöglichkeiten aller Art, wie auch Kindergärten, Schulen, Ärzte, Lokale, Cafes, Tankstelle usw. sind in der Nähe vorhanden und gut zu erreichen. Alles was sie nicht in unmittelbarer Nähe finden, ist im nur 5 Minuten entfernten Wr. Neustadt vorhanden. Auch die Verkehrsverbindungen sind sehr gut.

Besichtigungen sind ab sofort flexibel möglich.

Mit unserem Finanzierungsnetzwerk sind wir auch gerne behilflich, die für sie optimale Finanzierung zu finden.

Kaufpreis belagsfertig Haus Nr. 4 um 385.000,-- (um +/- 35.000,-- auch schlüsselfertig möglich, je nach Ausstattung und Qualität der Materialien)

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich gerne zur Verfügung:

Michael Vajk, 0676 7282020, vajk@netmakler.at

Energiedaten:

Energieausweis: liegt vor

HWB: 31,40

HWB Klasse: B

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**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <7.000m  
Universität <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap