

## Lässige Doppelhaushälfte mit Grünblick zu verkaufen!



Außenansicht\_1

**Objektnummer: 7939/2300162859**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2452 Mannersdorf am Leithagebirge
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	143,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	214,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	525.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	149,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Benjamin Heidegger**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44



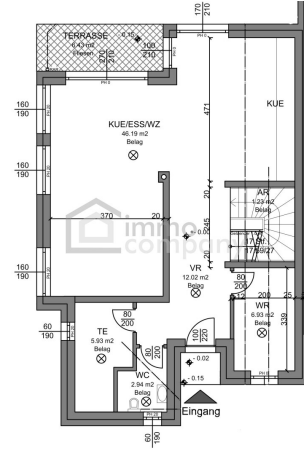


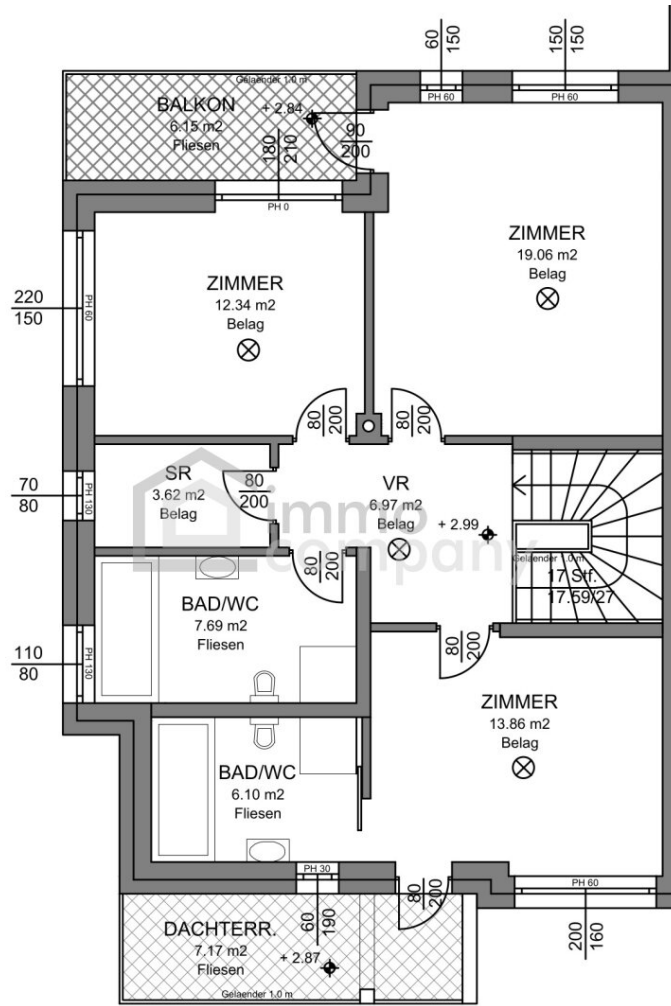












**STANDARD  
KÖNNEN ALLE.  
ICH MACH DEN  
UNTERSCHIED.**

**Benjamin Heidegger**  
IMMOBILIENEXPERTE

☎ 0699 184 100 40

**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

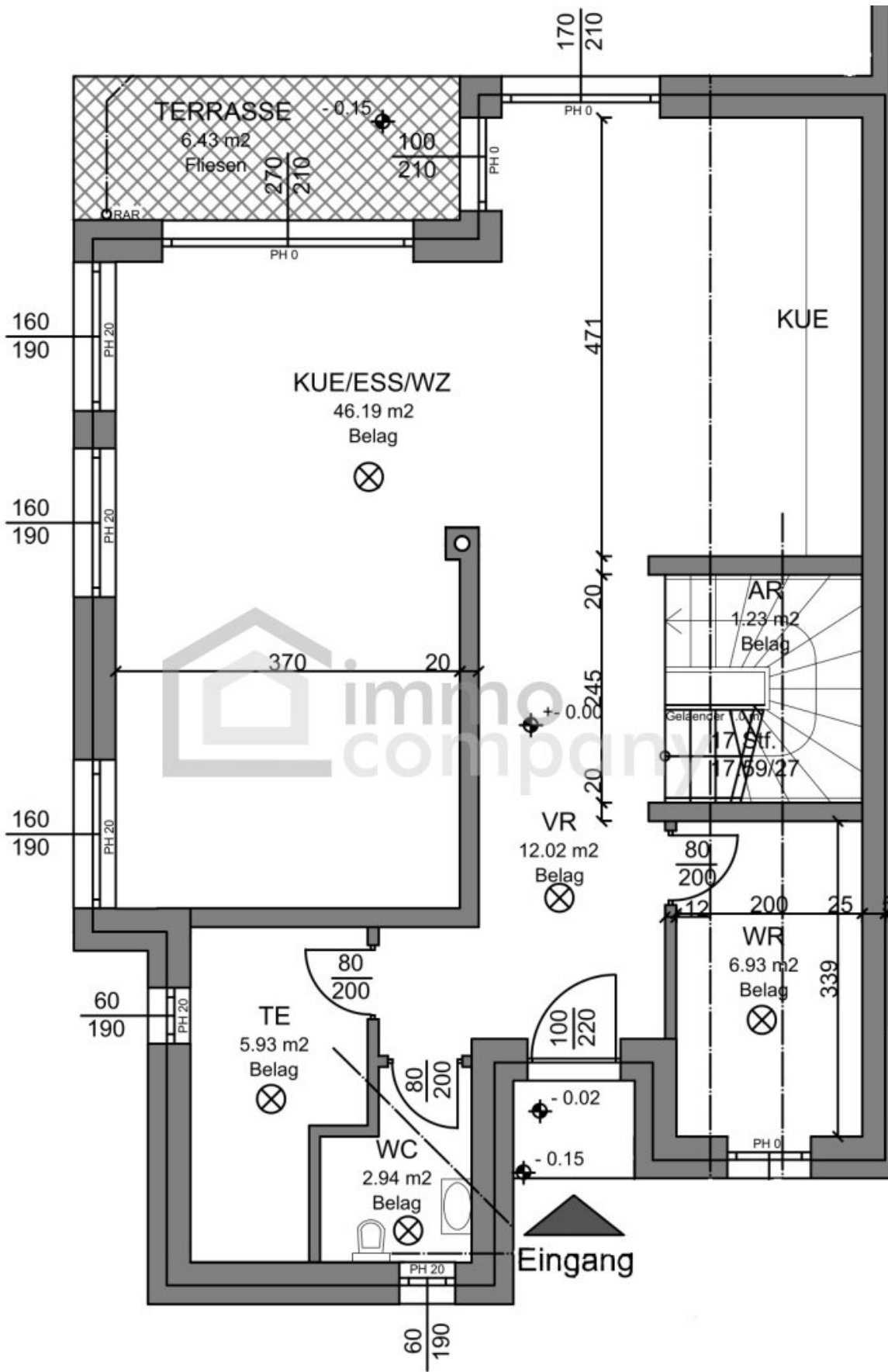
**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

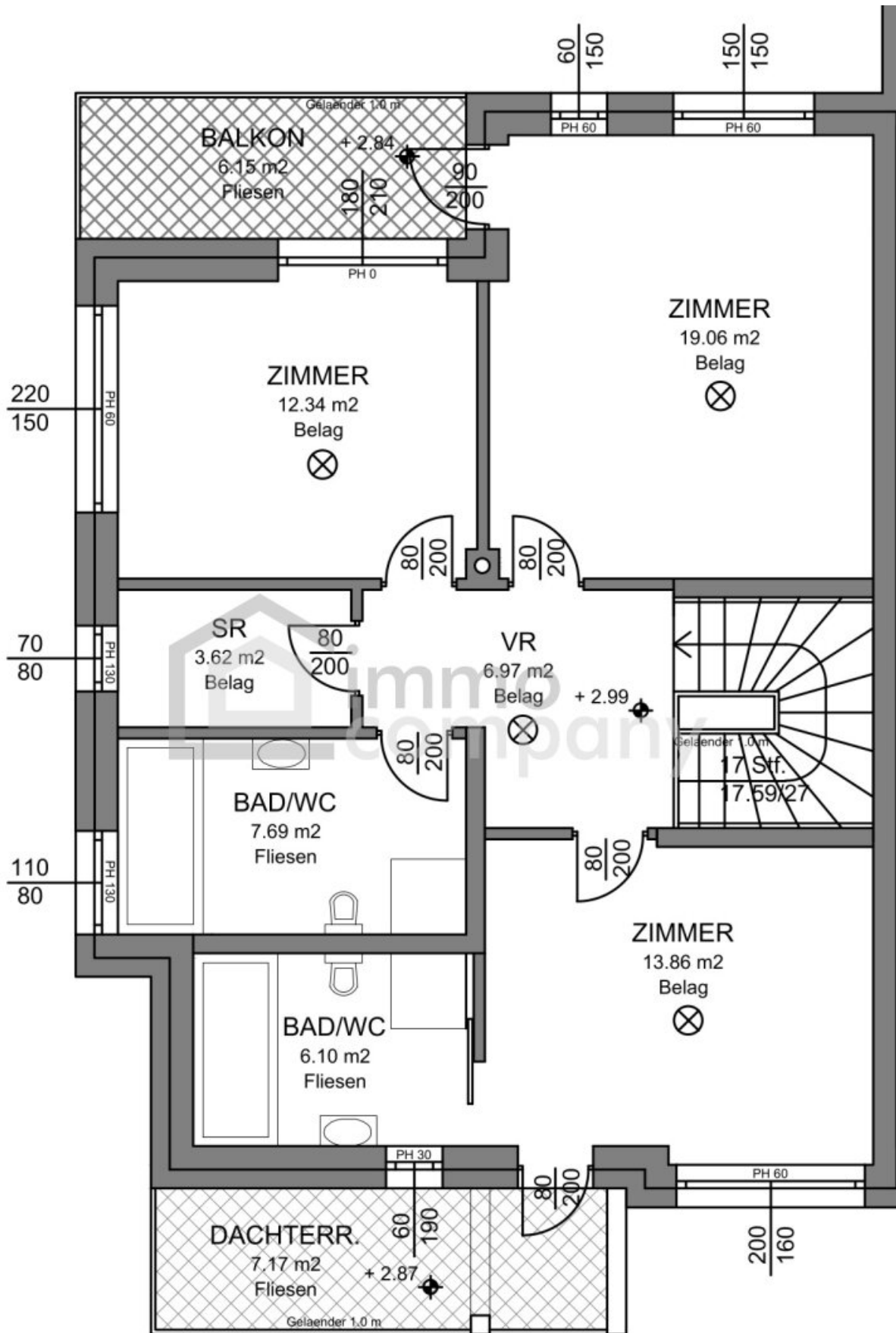
*Wir arbeiten  
Zuhause*

**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)





## **Objektbeschreibung**

**Du suchst nach einem neuen Zuhause in Ruhelage?**

**Grün- & Weitblick inklusive?**

**2 Balkone, 1 Terrasse - Garten nicht zu groß, nicht zu klein?**

**Komplett eingerichtet - Pack also deine Koffer und zieh ein!**

**Highlights:**

- **Baujahr 2017**
- **Eigengrund, KEIN Wohnungseigentum wie bei herkömmlichen Doppelhaushälften!**
- **3 WC's, 2x Badewanne, 2x Dusche!!**
- **Erdgeschoss ist klimatisiert**
- **Glasfaseranschluss vorbereitet**
- **2 PKW-Abstellplätze am Grundstück**
- **Hochwertige Böden (Parkett, Fliesen)**
- **Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung**
- **Holzofenkamin**
- **Integrierter Zentralstaubsaugeranlage in den Wänden**
- **5 Zimmer mit ca. 144m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **3-fach-verglaste Fenster mit elektrische Außenjalousien**
- **Automatische Bewässerung im Garten**
- **Gartenhütte und Griller inkl.**

## **- Barrierefreie Zugangsmöglichkeit im Eingangsbereich**

Weiters ist die das Haus unterteilt in:

Grundriss entnehmen Sie bitte dem Expose.

Lage:

Die Stadt Mannersdorf/Leithagebirge befindet sich inmitten des Bezirkes Bruck/Leitha direkt am Leithagebirge. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Spar, Lagerhaus, Billa, Penny, etc.) in unmittelbarer Nähe. Kindergarten und Volksschule sind 5-8min von der Haustür zu Fuß zu erreichen. Ärzte und Apotheke sind ebenfalls angesiedelt.

Auch die ansässigen Heurigenlokale, Restaurants und Wirtshäuser laden zur genussvollen Kulinarik ein. Aus der Stadt kann man direkt in das Leithagebirge oder auf die unmittelbaren nahe Feldwege wandern.

Die Bezirkshauptstadt Bruck/Leitha ist in ca. 15 Minuten per Auto erreichbar. Mit dem Auto erreicht man Eisenstadt in 15min, Wien in 25min, den Flughafen in 20min.

Darüber hinaus stehen sehr gute öffentliche Busverbindungen für schnelle Reisen nach Wien, Eisenstadt, Bruck/Leitha, usw. zur Verfügung.

Sehr gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen sowohl telefonisch, wie auch für eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung und bin natürlich auch gerne bei Finanzierungen behilflich.

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

DI (FH) Benjamin Heidegger, MSc

+43 699 184 100 40

benjamin.heidegger@immo-company.at

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Ich ersuche um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten - d.h. Vor- und Familiennamen bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email-Adresse - bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

**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 <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m

Kindergarten <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap