

## **Wohnen mit Stil in Sigleß – Garage, Garten und Dachterrasse inklusive**



**Objektnummer: 25877**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7032 Sigleß
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ljiljana Lukijanovic**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T 0664/5423052

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







# Objektbeschreibung

## Modernes Wohnen – Ihr neues Zuhause in Sigleß

**Kaufpreis:** € 495.000,-

**Wohnfläche:** ca. 153 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 5

**Extras:** Garage mit elektrischem Tor

**Außenflächen:** Terrasse ca. 34 m<sup>2</sup>, Dachterrasse ca. 22 m<sup>2</sup>, Garten ca. 106 m<sup>2</sup>

## Wohnen mit Stil – Ruhe und Lebensqualität in Sigleß

Willkommen in einem Zuhause, das modernes Wohnen, Ruhe und Lebensqualität perfekt vereint. Dieses neu errichtete Doppelhaushälfte in Sigleß überzeugt durch klare Architektur, hochwertige Bauweise und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Das Haus wurde 2024 in solider Massivbauweise errichtet und wird im **belagsfertigen Zustand** übergeben. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, Ihr Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu vollenden.

Die ruhige Lage kombiniert naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte – ideal für Familien, Paare oder Pendler.

## Die Highlights im Überblick

- ca. **153 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf zwei Ebenen
- **5 Zimmer** mit optimaler Raumaufteilung
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit viel Tageslicht
- **Garten ca. 106 m<sup>2</sup>** – individuell gestaltbar
- Terrasse im EG + Dachterrasse im OG

- **Garage mit elektrischem Tor**
- Moderne Architektur mit klaren Linien
- **Belagsfertig – maximale Gestaltungsfreiheit**

### **Ausstattung & Technik – Komfort trifft Zukunftssicherheit**

- Massivbauweise mit Ytong & Ziegel
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Vaillant)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- Elektrische Raffstores
- Hebeschiebetüren zur Terrasse
- Vorbereitung für:
  - Klimaanlage
  - Photovoltaikanlage
  - Video- & Gegensprechanlage

- Raumthermostate

Zusätzlich vorhanden:

- **Rauchfang für Kamin**
- **Blitzschutzanlage**

### **Lage & Lebensqualität – perfekt angebunden**

- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage
- Kindergarten, Schule und Arzt in wenigen Minuten erreichbar
- Bushaltestelle ca. 2 Gehminuten entfernt
- Mattersburg ca. 9 Minuten
- Wiener Neustadt ca. 15 Minuten
- Wien ca. 35 Minuten

Perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und urbaner Erreichbarkeit.

### **Kontakt & Besichtigung**

**Ljiljana Lukijanovic**

0664 542 30 52

I.lukijan@wertimmobilien.at

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Haus – sie ist die perfekte Grundlage für Ihr zukünftiges Zuhause.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <4.500m

Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <4.500m

Post <4.000m

Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap