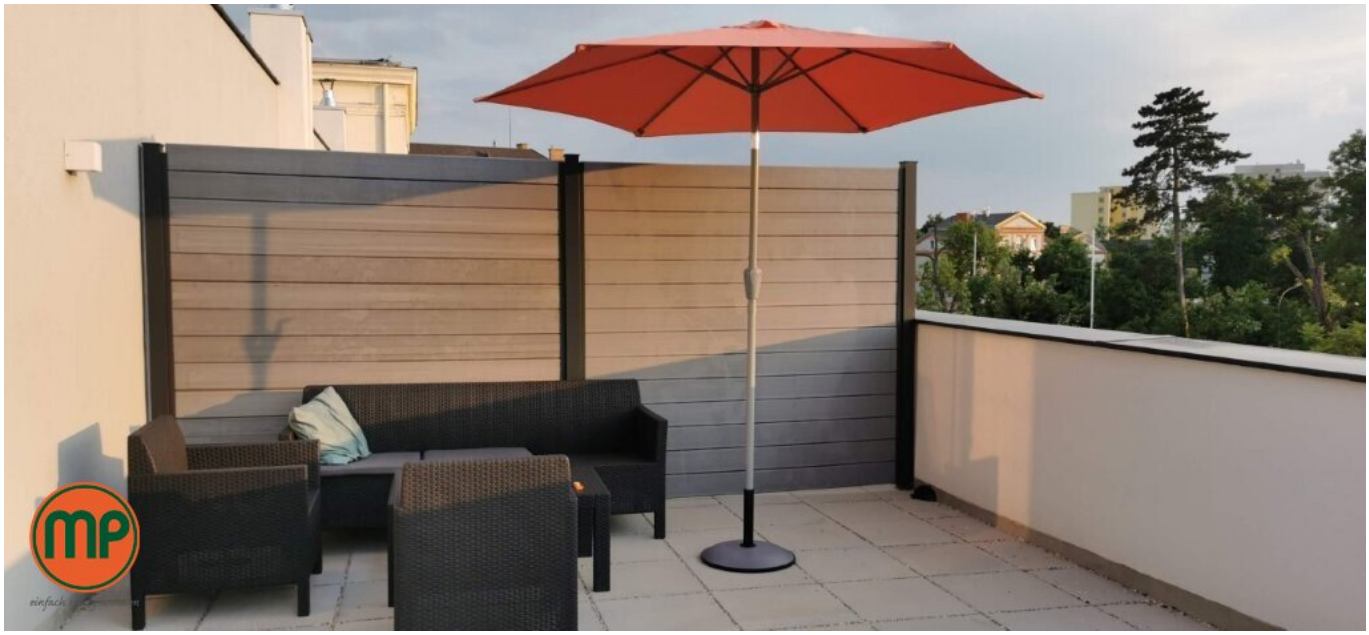
Modernes Wohnen zwischen Wien & Natur!



Objektnummer: 1260301041

Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlstraße
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Felixdorf
Baujahr:	2018
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,81 m²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	44,63 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	405.000,00 €
Betriebskosten:	227,27 €
USt.:	25,98 €

Provisionsangabe:

14.580,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



GF Michael Pfeifer, MBA, PMM

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.
Arbeitergasse 33









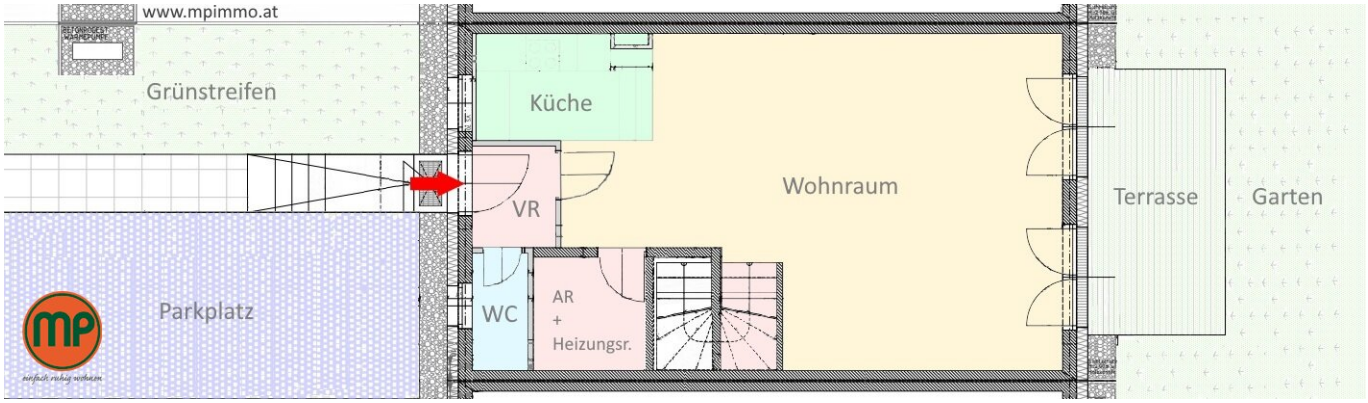


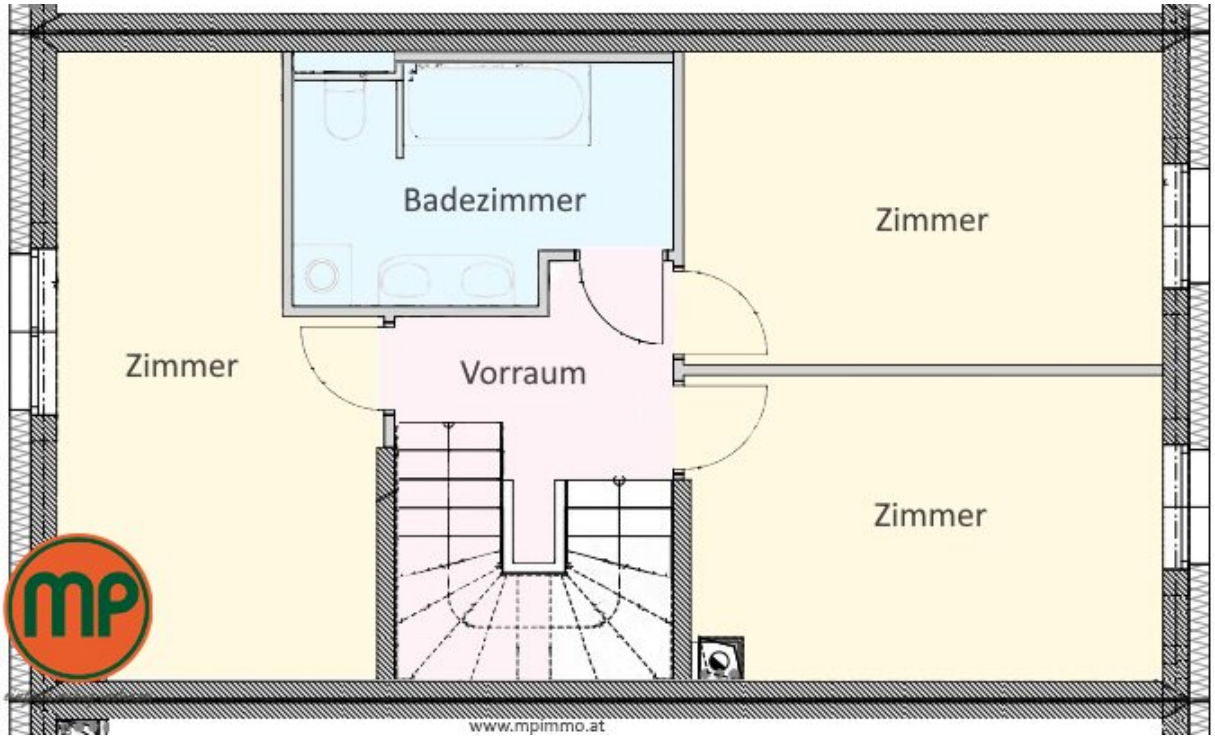


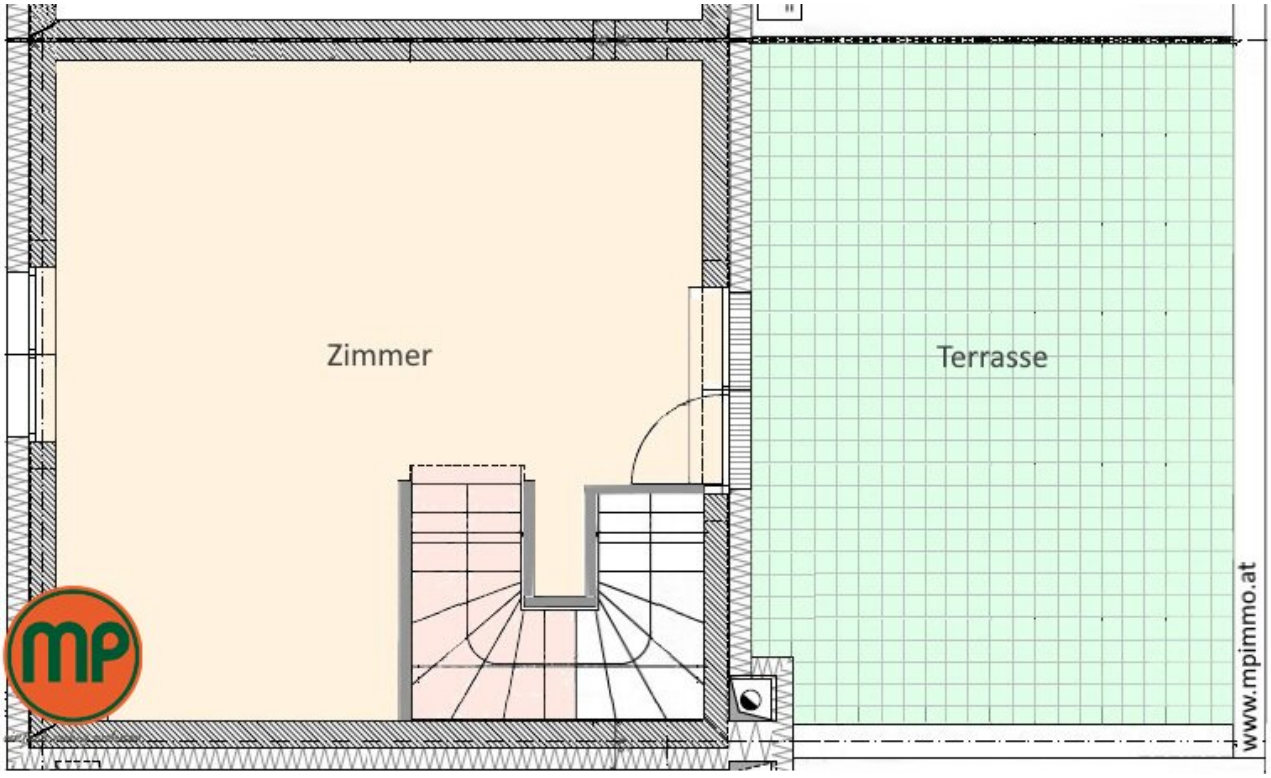







www.mpimmo.at
Grünstreifen
Küche
Wohnraum
VR
Terrasse
Garten
Parkplatz
WC
AR
+
Heizungsr.


Badezimmer
Zimmer
Zimmer
Vorraum
Zimmer
www.mpimmo.at


Zimmer
Terrasse
www.mpimmo.at


Standort
Ärztehaus
Nahversorger
Auwald Felixdorf
Landgasthaus
Friseur
Bahnhof
Postpartner/Trafik
Bäckerei
Apotheke
Gemeindezentrum
Nahversorger
Massageinstitut Dejan Gajic
Bauhof Felixdorf
Trattoria Jovanotti
Ebenseer Betonwerke
Landgasthaus Grasl
Felixdorf
Chalupa`s
BILLA
Siedlung Maria Theresia
Doktor-Max-Jung-Straße
Großmittler Straße
Wiener Neustädter Straße
Schulstraße
Mohrstraße
Mießlgasse
Neugasse
Pulverweg
Spitalgasse
Baumgasse
Eichengasse
Buchengasse
Eschengasse
Wildgasse
Wien

Objektbeschreibung

LAGE:

Dieses moderne Reihenhaus vereint die Vorzüge urbaner Erreichbarkeit mit der Ruhe einer gut entwickelten Wohnlage. In Felixdorf wohnen Sie dort, wo kurze Wege, hervorragende Infrastruktur und naturnahe Erholung selbstverständlich sind.

Die Südbahnstation befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine ausgezeichnete Anbindung in nördliche wie südliche Richtung. Wien erreichen Sie bequem in rund 30 Minuten, Wiener Neustadt in etwa 10 Minuten. Auch die Autobahn ist in rund 12 Fahrminuten erreichbar und sorgt für maximale Flexibilität im Alltag.

Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zum idyllischen Auwald mit seinen weitläufigen Spazier- und Erholungswegen. In weniger als zehn Gehminuten eröffnet sich ein einzigartiges Naturgebiet, das zu jeder Jahreszeit einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls hervorragend: Ärztehaus, Apotheke und weitere Gesundheitseinrichtungen befinden sich im nahen Umfeld und sind bequem zur Fuß erreichbar.

INFRASTRUKTUR:

Felixdorf zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten südlich von Wien und überzeugt durch eine ausgezeichnete Nahversorgung.

Supermärkte, Bäckereien, Banken, Gastronomie, Trafik, Postpartner sowie zahlreiche Dienstleistungsbetriebe befinden sich in fußläufiger Entfernung. Viele Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich bequem ohne Auto erledigen.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungs- und Betreuungsangebot. Kindergarten, Volksschule und Mittelschule sind rasch erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv für junge Familien.

Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, schneller Verkehrsanbindung und naturnahem Wohnen macht diese Lage zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die Wohnqualität und Alltagstauglichkeit gleichermaßen schätzen.

AUSSTATTUNG:

Das in massiver Bauweise errichtete Reihenhaus überzeugt mit zeitgemäßer Architektur, hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgen eine energieeffiziente Luftwärmepumpe, hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen sowie moderne Sanitärbereiche mit zeitloser Fliesengestaltung. Große Fensterflächen schaffen lichtdurchflutete Räume und eröffnen einen beeindruckenden Ausblick bis zum Schneeberg.

Der private Garten mit Terrasse bietet zusätzlichen Freiraum im Grünen. Ein weiteres Highlight ist die Dachterrasse im Obergeschoss, die zahlreiche Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen eröffnet.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen KFZ-Stellplatz, eine E-Ladestation auf Allgemeinfläche, einen großzügigen Abstellraum sowie niedrige Erhaltungs- und Betriebskosten. Das doppelte Mauerwerk mit Schalltrennung zwischen den einzelnen Häusern sorgt zudem für ein hohes Maß an Wohnkomfort und Privatsphäre.

KONTAKT: Für nähere Informationen, Detailunterlagen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage.

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.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m

Apotheke <750m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <5.750m
Universität <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.250m

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.750m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.