

## **Moderner Familien-Wohntraum in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 7939/2300163014**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2020 Oberfellabrunn                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollsaniiert                       |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 151,72 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 225,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,72                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 450.000,00 €                            |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 2.965,99 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 100,00 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Martin Urban**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410020

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



*Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**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.



@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## Erreichbarkeit

Oberfellabrunn befindet sich mit dem Auto in folgenden Entfernungen zu nachstehenden Orten:

- Hollabrunn: 5,4 km
- Stockerau: 28,4 km
- Retz: 29,4 km
- Wien Floridsdorf: 53,4 km
- Staatsgrenze Tschechien: 28 km

Den Bahnhof Hollabrunns erreicht man bequem von der ca. 100 m nahe gelegenen Bus-Haltestelle auch ohne Auto.

## Raumaufteilung

Auf einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss, erwartet Sie eine durchdachte, familienfreundliche und moderne Raumaufteilung mit viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten.

- Erdgeschoss
- Vorraum
- WC
- Heiz- bzw. Technikraum

- Gästezimmer
- Großzügige Wohnküche mit hochwertiger, neuer und komplett ausgestatteter Designer?Einbauküche
- Obergeschoss
- Vier helle, vielseitig nutzbare Zimmer
- Elegantes Badezimmer mit WC
- Zentraler Stiegenaufgang als harmonisches Verbindungselement

### **Außenbereich & Ausstattung**

- Besonders hervorzuheben sind die moderne Küche, die neuen Laminat- und Fliesenböden, die energieeffiziente Wärmepumpe sowie die Kunststofffenster.
- Der Garten mit ca. 225 m<sup>2</sup> und die Terrasse bieten ideale Voraussetzungen zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden im Freien.
- Zwei Stellplätze direkt am Grundstück runden das Angebot ab.

### **Highlights**

- Neuwertige Doppelhaushälfte in ruhiger Lage
- Moderne, voll ausgestattete Designer?Küche
- Neue Böden und zeitgemäße Ausstattung

- Effiziente Beheizung mittels Wärmepumpe
- Klimaanlage
- Großzügiger Garten & Terrasse
- Zwei private Stellplätze
- Gute Anbindung nach Hollabrunn

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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 <5.000m

Apotheke <5.000m

Krankenhaus <6.000m

Klinik <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m

Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <5.000m

**Sonstige**

Bank <4.500m

Geldautomat <5.000m

Polizei <4.500m

Post <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap