

DOPPELHAUSHÄLFTE / 153 m² / nur 8 Minuten nach Tulln



NEUAIGEN

Objektnummer: 2142/21955

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fischerzeile
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3430 Neuaigen
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	153,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	539.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

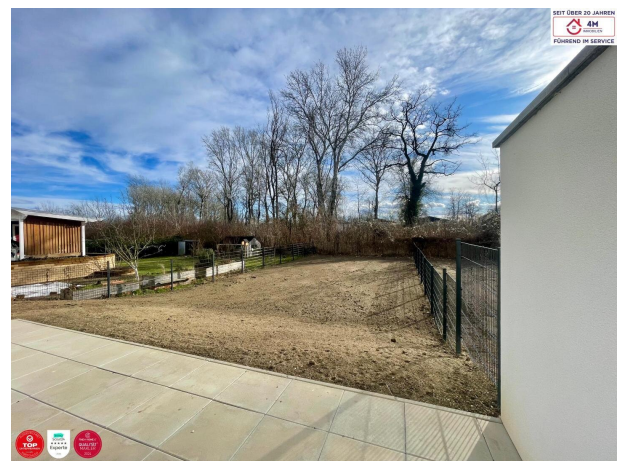
Ihr Ansprechpartner

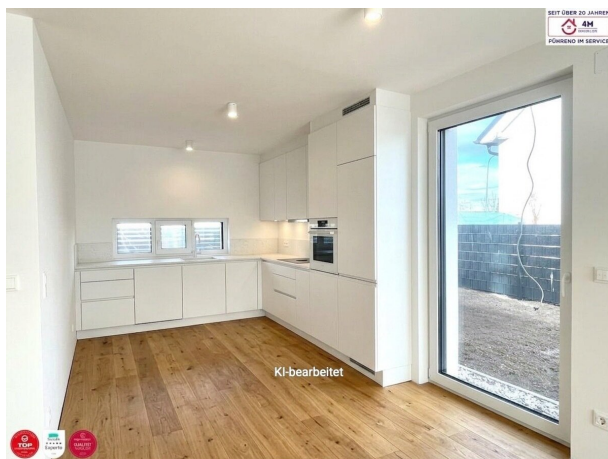


Dipl.-Ing. Konstantin Makarius

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten









Objektbeschreibung

!! JETZT SCHNELL SEIN !!

Bis zu 2,3 % Nebenkosten sparen!

Derzeit profitieren Eigennutzer unter bestimmten Voraussetzungen noch von der Befreiung der Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühren.

*Details und Voraussetzungen laut aktueller Gesetzeslage.

Doppelhaushälfte-Nur 8 Minuten von Tulln an der Donau auf Eigengrund:

In ruhiger, grüner Lage von Neuaigen bei Tulln steht dieses moderne Doppelhausprojekt mit zwei großzügigen Einheiten (Top A & B). Top B ist bereits verkauft!

Nur wenige Fahrminuten vom Tullner Zentrum entfernt, vereint dieses Haus hohen Wohnkomfort, durchdachte Architektur und energiesparende Bauweise – perfekt für Familien, die Nähe zur Stadt und zugleich Ruhe im Grünen suchen.

Raumaufteilung (ca. 153 m² Wohnfläche):

EG: heller Wohnbereich mit offener Küche, Gäste-WC, Technikraum

OG: 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum

Dachstudio: zusätzliches Zimmer mit Küche & Bad – ideal als Homeoffice, Gäste- oder Teenagerbereich

Flächenaufstellung:

Wohnfläche: ca.153,19m²

Gartenfläche: ca. 324m²

2 Stellplätze

Das Haus befindet sich im belagsfertigen Zustand und kann ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen fertiggestellt werden.

Ein Angebot für die schlüsselfertige Variante liegt vor.

Highlights & Ausstattung:

Moderne Ziegelmassivbauweise mit 3-fach Isolierverglasung

Luft-Wärmepumpe & Fußbodenheizung für effizientes Heizen

PV-Anlage am Dach

Hochwertige Fenster (Internorm 3-fach Verglasung) & Haustür (Actual Holz-Alu)

Raffstore

Zwei KFZ Stellplätze

2 Terrassen

Großzügiger Garten zur individuellen Gestaltung.

Flachdach mit bekiester Abdichtung

Lage:

? Tulln Zentrum: ca. 8 Minuten

? Wien: ca. 35 Minuten
? Bus in unmittelbarer Nähe

Video: https://www.youtube.com/watch?v=MFJyUM3nC_w

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen!

Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <8.250m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <4.000m
Schule <4.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <4.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <4.250m

Autobahnanschluss <2.250m

Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap