

**EBENERDIGES WOHNGLÜCK! Großzügige
Doppelhaushälfte mit Eigengarten, offener Galerie,
Wendeltreppe und Gartenhütte!**



Objektnummer: 1757/641

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

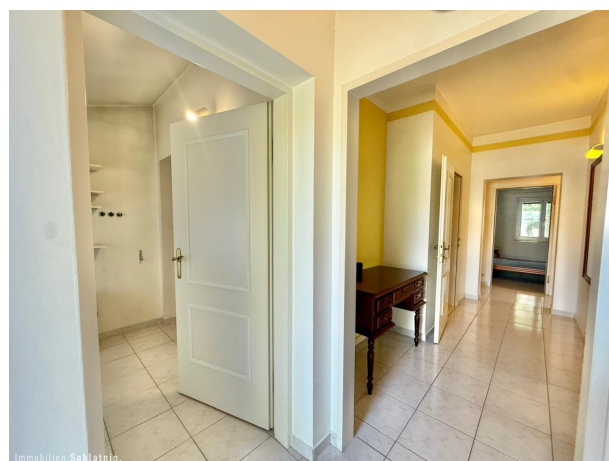
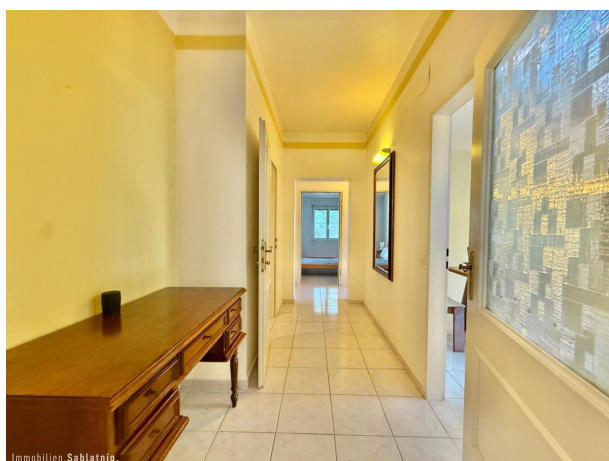
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Felixdorf
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,70 m²
Nutzfläche:	102,70 m²
Gesamtfläche:	380,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	231,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 152,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	58,86 €
Provisionsangabe:	

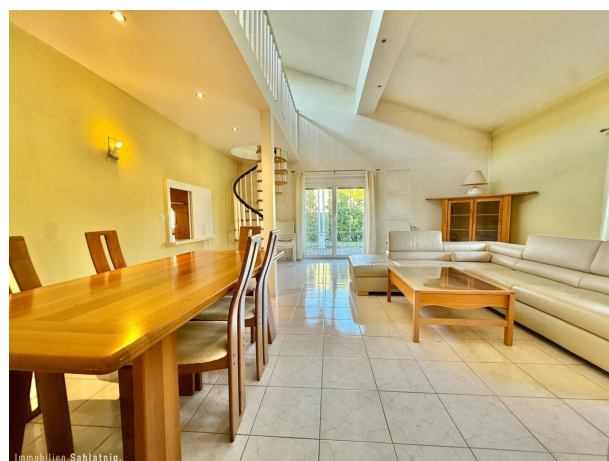
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

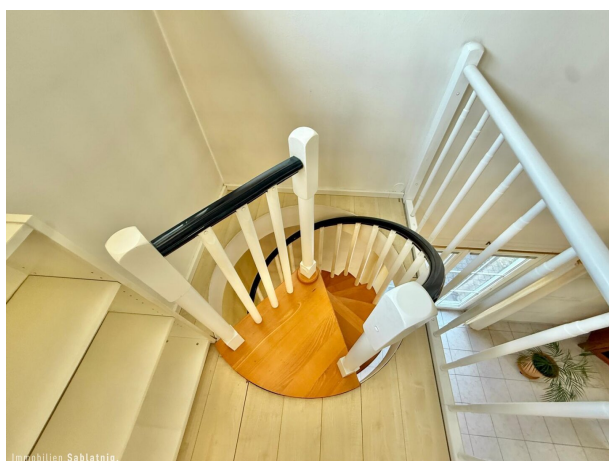
Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

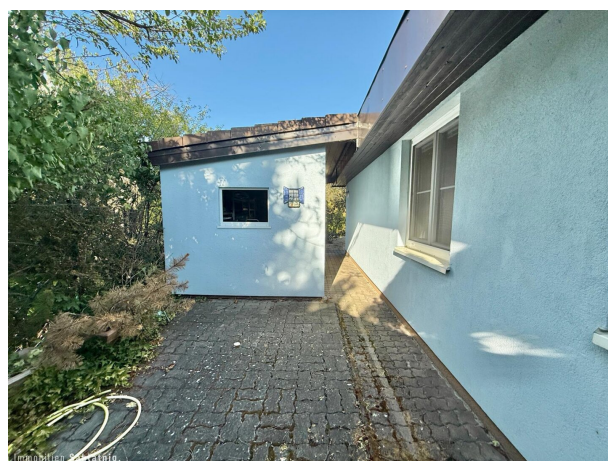
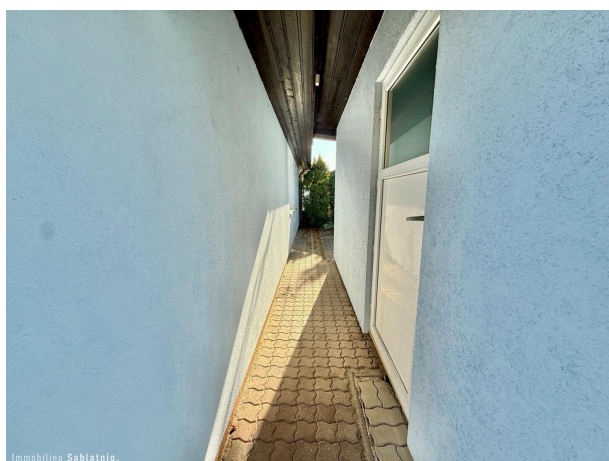




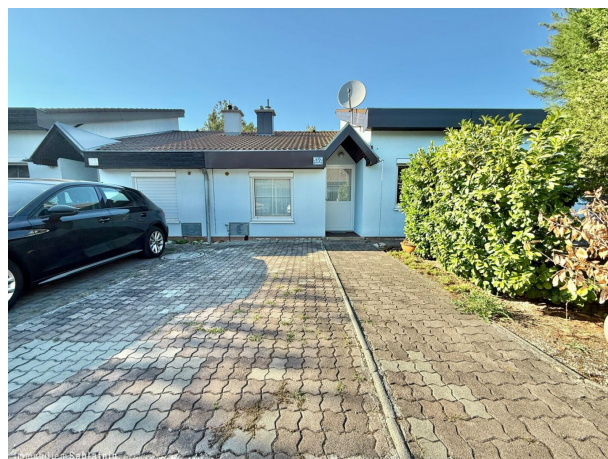


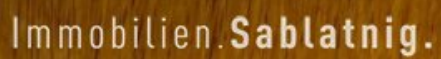












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Felixdorf! Diese gepflegte, komplett ebenerdige Doppelhaushälfte überzeugt auf rund 97,7 m² Wohnnutzfläche mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem großzügigen Eigengarten und einer absolut ruhigen Wohnlage. Mit vier Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für Paare, Familien oder alle, die komfortables Wohnen auf einer Ebene schätzen.

Eckdaten im Überblick

- Wohnnutzfläche: ca. 97,7 m²
- Grundstücksfläche: ca. 380 m²
- Zimmer: 4
- Bauform: Doppelhaushälfte, komplett ebenerdig
- Heizung: Gasheizung & Fußbodenheizung
- Böden: Fliesen
- Außenbereich: Eigengarten mit Terrasse
- Gartenhütte: ca. 10 m², wärmegeklämmt, derzeit als Werkstatt genutzt
- Parkmöglichkeit: eigener Stellplatz
- Lage: absolut ruhige und grüne Wohnanlage
- Monatliche Kosten inkl. USt. und Grundbesitzabgabe: € 58,86

- Kosten pro Quartal: € 176,57
- Ablöse für Inventar: € 6.000,00

Die Raumaufteilung ist ideal für den täglichen Familienalltag. Das großzügige Wohnzimmer mit rund 38 m² bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet viel Platz für gemütliche Stunden. Eine elegante Wendeltreppe führt vom Wohnzimmer zu einer offenen Galerie und verleiht dem Wohnbereich ein besonderes, großzügiges Raumgefühl. Die Galerie bietet zusätzlichen Platz und lässt sich vielseitig nutzen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer mit großem begehbarem Schrank, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Home-Office eignet, sowie eine separate Küche und ein Badezimmer mit WC.

Für angenehme Wärme im gesamten Haus sorgt die Kombination aus effizienter Gasheizung und komfortabler Fußbodenheizung. Die Einbauküche ist praktisch ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum gemeinsamen Kochen und Genießen.

Ein besonderes Highlight ist der rund 380 m² große Eigengarten mit Terrasse. Hier genießen Sie viel Privatsphäre, entspannte Stunden im Freien und einen schönen Blick ins Grüne. Zusätzlich befindet sich im Garten eine rund 10 m² große, wärmegeämmte Gartenhütte, die derzeit als Werkstatt genutzt wird. Sie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und kann beispielsweise als Fahrradabstellraum, Lagerfläche, Hobbyraum oder weiterhin als Werkstatt verwendet werden.

Die komplett ebenerdige Ausführung macht das Haus besonders komfortabel und ermöglicht Wohnen ohne Treppen – ideal für jede Lebensphase. Die Wendeltreppe zur offenen Galerie stellt dabei eine zusätzliche Besonderheit des Wohnbereichs dar.

Die Lage in Felixdorf verbindet Ruhe und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Nahversorger, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof Felixdorf mit S-Bahn- und Regionalzugverbindungen bietet eine hervorragende Anbindung Richtung Wiener Neustadt und Wien. Auch die Autobahnauffahrt zur A2 ist rasch erreichbar.

Für das vorhandene Inventar, insbesondere die Einbauküche und ausgewählte Möbelstücke, wird eine Ablöse in Höhe von € 6.000,00 angesetzt.

Dieses gepflegte Zuhause bietet eine seltene Kombination aus ebenerdigem Wohnen, großzügigem Eigengarten, zusätzlicher wärmegeämmter Gartenhütte, einem großzügigen Wohnbereich mit offener Galerie und ruhiger Lage bei gleichzeitig hervorragender

Verkehrsanbindung.

Hier können Sie sich vom ersten Moment an zu Hause fühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Doppelhaushälfte in Felixdorf!

Axel Pagacz

[+43 \(0\)678 129 30 10](tel:+436781293010)

pagacz@immobilien-sablatnig.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <7.500m
Universität <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap