

**DOPPELHAUSHÄLFTE - eine WOHNUNG mit  
Innenhofterrasse**



**Objektnummer: 1444**

**Eine Immobilie von IMMOKONTOR - Srnka e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Hauptstraße 25                   |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2440 Moosbrunn                   |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 154,06 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 183,96 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 3                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 33,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,81                           |
| Kaufpreis:                    | 359.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

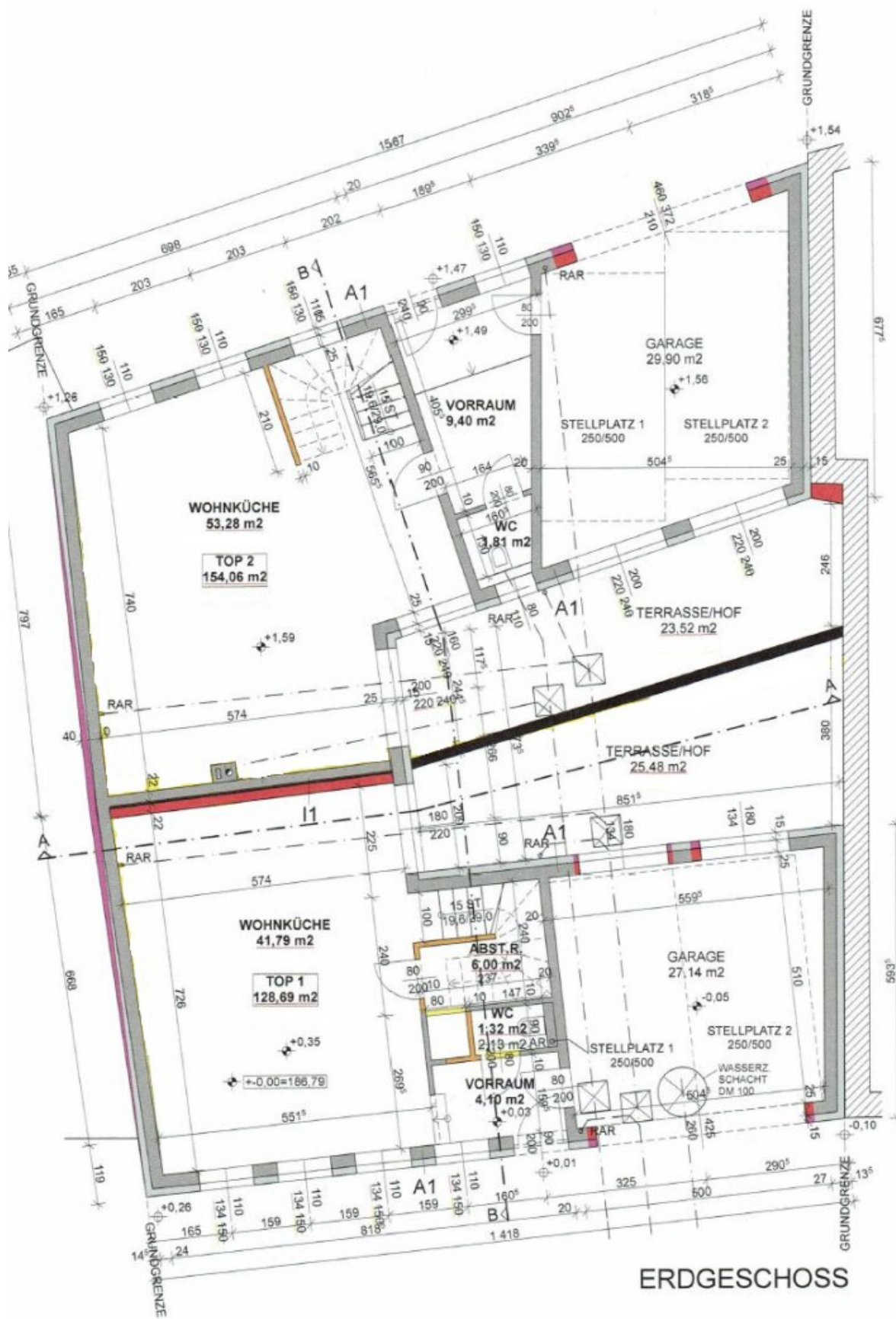
## Ihr Ansprechpartner

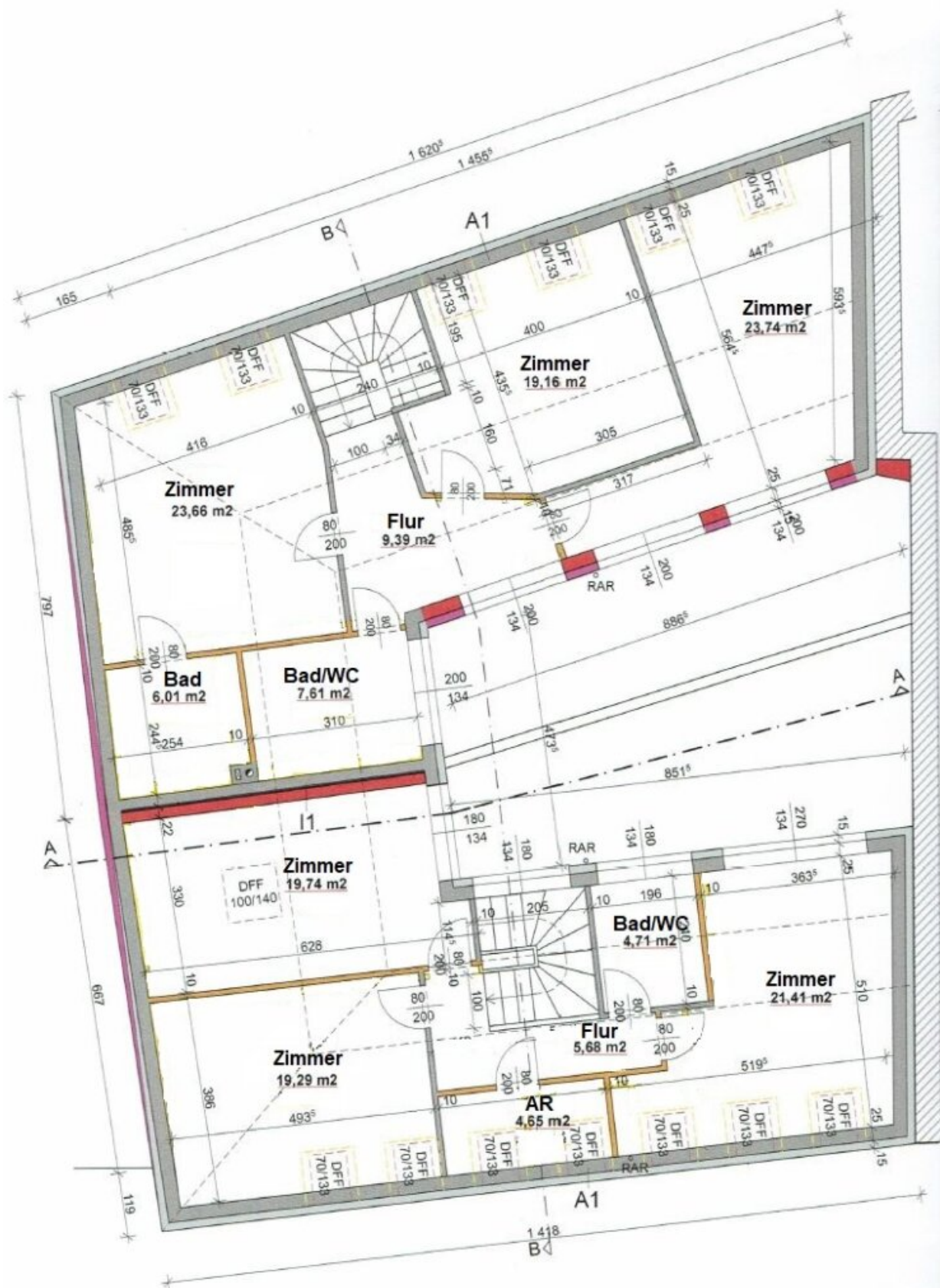


**Reinhard Srnka**

IMMOKONTOR - Srnka e.U.  
Elsbeergasse 22  
1140 Wien







DACHGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Das Haus ist als Doppelhaus geplant und ausgeführt - um einen schädigen Innenhof ist das Gebäude U-förmig ausgeführt. Zum Innenhof gibt es eine Wohnküche, einfach groß: der Lebensraum ist somit in den warmen Monaten um den Innenhof erweitert, kein Garten, aber groß genug, um einen Lebensraum mit Grill und Essplatz - oder auch anderes - zu gestalten.

Die Zimmer sind im Dachgeschoss. Natürlich gibt es auch hier die Nebenräume.

Moderne Technik, moderne Dämmung: dafür genügt ein Blick auf den Energieausweis. Es ist ein moderner Gebäude mit bester Wärmedämmung, schont Ihre Geldbörse bei den Heizungskosten - dank zweier Luft-Wärme-Pumpe, für jede Wohnung extra. Eine Lösung, die absolut zukunftsfit ist.

**Charakter Haus:** wie bei einem typischen Dorfhaus betritt man das Vorzimmer direkt von der Straße - die eine Wohnung von der Hauptstraße, die andere von der Hinteren Ortsstraße - kein Stiegenhaus. Weiters gibt es je eine Doppelgarage für zwei Autos. (Und die Garage ist groß genug für noch viel Stauraum!) Auch in der Garage ist man bereits "im Haus" und ist nur durch eine Tür vom Vorzimmer getrennt. Auf das Vorzimmer folgt die Wohnküche - groß mit jeweils über 40m<sup>2</sup> und mit dem direkten Ausgang zu der Hofterrasse. Hier ist auch der Stiegenaufgang in das Dachgeschoss. Ein Flur sichert die getrennte Begehbarkeit der drei Zimmer.

**Charakter Wohnung:** die Lösung ist kompakt. Es fehlt der Garten - allerdings gibt es eine Hofterrasse, um ein "draußen" zu haben.

**Belagsfertig:** die Elektrik und die Heizung sind installiert und funktionsfähig. Eingangstüre und Garagentor sind eingebaut. Es fehlen die Bodenbeläge, die Türzargen und Türblätter, die Verfließung in Bad und WC und auch die Küche - hier ist alles vorbereitet bis hin zu den Eckventilen. Und natürlich fehlt der zweite Anstrich.

**Verkehrsanbindung:** mit dem Auto ist man innerhalb von gut fünf Minuten auf der A3 oder

auch in zwanzig Minuten direkt in Schwechat - mit anderen Worten bestens angebunden im Süden von Wien. Und wenn der Öffentliche Nahverkehr, exakt S60, genutzt werden soll, dann ist die Anbindung der Bahnhof in Grammatneusiedl - mit dem Auto in fünf und mit dem Fahrrad in fünfzehn Minuten erreichbar.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.550m

Apotheke <2.775m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <100m

Schule <575m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <475m

Bäckerei <2.825m

Einkaufszentrum <6.425m

### **Sonstige**

Bank <2.825m

Geldautomat <5.625m

Post <2.575m

Polizei <2.850m

### **Verkehr**

Bus <150m

Bahnhof <3.175m

Autobahnanschluss <6.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap