IHR BELAGSFERTIGES TRAUMHAUS IN IDYLLISCHER LAGE! Modern, komfortabel und naturnah!



Objektnummer: 1757/653

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2732 Willendorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 31,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,49
Kaufpreis:	389.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Robin Schmidt

Immobilien Sablatnig


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.

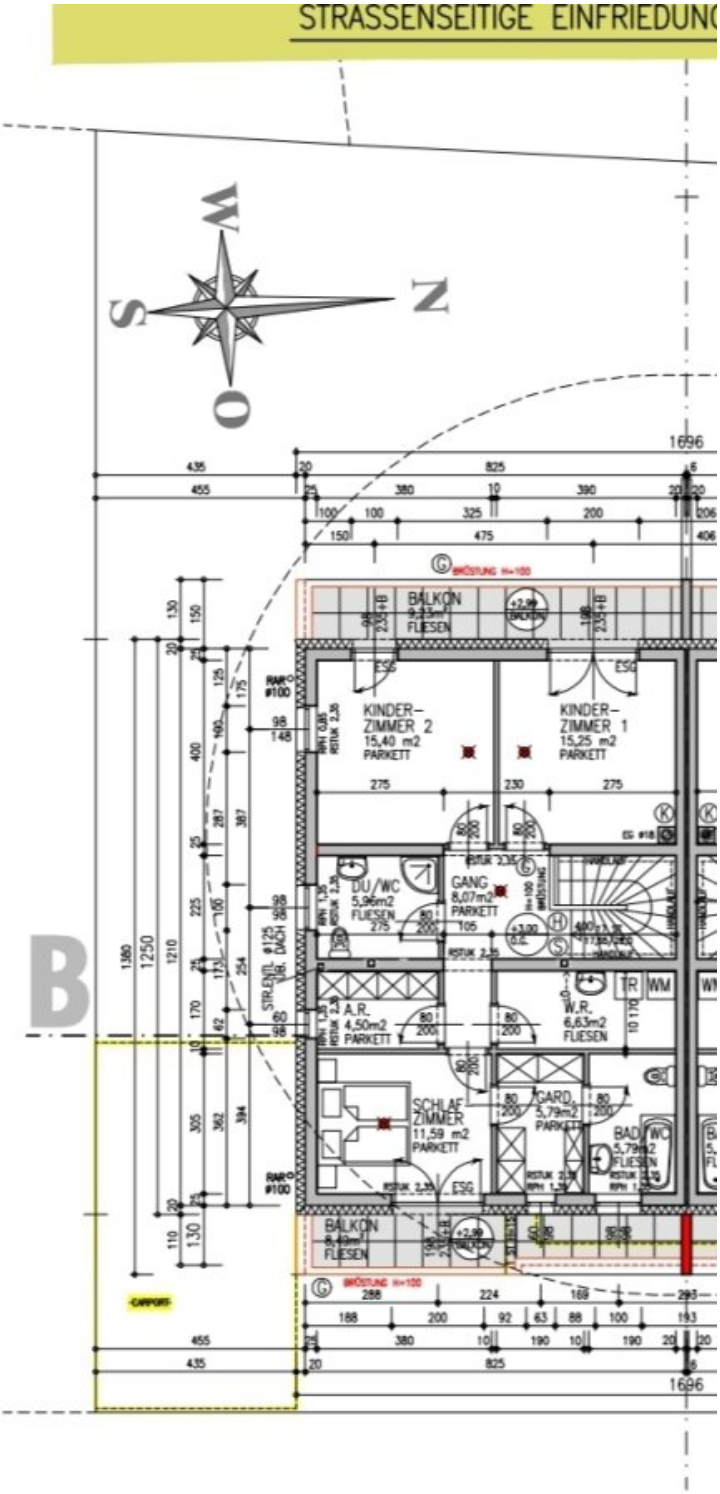

Immobilien Sablatnig


Immobilien Sablatnig


Immobilien Sablatnig


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.



OBERGESCHOSS WOHNNUTZFLÄCHE TOP 2: 78,98 m2

GIPSKARTONWÄNDE
ZEMENTBORDWÄNDE IN NASSRÄUMEN

THERMOFUSS MIT PERLITEFÜLLUNG



⑤ FUSSBODEN
U=0,131 W/m2K
BODENBELAG 1 CM
ZEMENTESTRICH 7 CM AUF FOLIE
TRITTSCHALLDÄMMUNG TDP 25/20 2 CM
EPS-BETON WÄRMEDÄMMUNG 8 CM
STAHLBETONPLATTE 25 CM
UNTERLAGSBETONPLATTE B 25/30, 25 CM AUF PE-FOLIE
XPS plus-DÄMMPLATTEN 10 CM
STAHLBETONESTSCHICHT 8 CM AUF PE-FOLIE)
ROLLIERUNG 15 CM

⑥ BALKON
KUNSTSTEINPLATTEN 2 CM
DRÄNAGEBETON 5 CM
DRÄNAGESTRICH 12 CM
HORIZONTALISOLIERUNG 1-LAGIG
STAHLBETONPLATTE 20 CM
DK IW GEFÄLLE
DÜNNPUTZ AUF SPACHTELUNG 0,5 CM

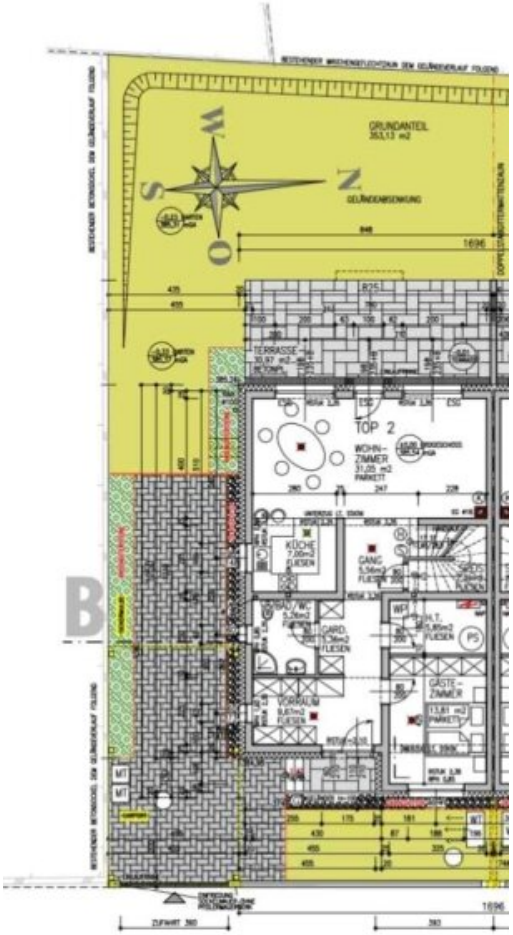
⑫ PODEST/TERRASSE
NATURSTEINPLATTEN 4 CM
IN MÖRTELBETT
UNTERLAGSBETON 20 CM
AUF FOLIE
ROLLIERUNG 25 CM

SCHALSTEINSOCKEL 25/25 CM
STREIFENFUNDAMENT 30/50

⑬ PARKPLATZ/WEGE
BETONSTEINPFLASTER 7 CM
PFLASTERBETT 5 CM 4/63
FEINPLANUM 10 CM
UNTERBAU 25 CM SCHOTTER

ISS OIB:
SRÄUMEN
KUNG
I ANZUBRINGEN,
SSEN SIND

○ AUF GRUND DER BESTIMMUNGEN DES § 5 DER NÖ BTV 2014 FINDEN ÜBER AUSDRÜCKLICHES VERLANGEN DER BAUWERBER DIE ANFORDERUNGEN AN DEN SCHALLSCHUTZ GEM. OIB RL. 5 KEINE ANWENDUNG



ERDGESCHOSS WOHNNUTZFLÄCHE TOP 2: 85,95 m2

STAMPFBETON

KERAM. VOLLZIEGELMAUERSERK

Objektbeschreibung

In der idyllischen Gemeinde Willendorf erwartet Sie eine besondere Gelegenheit: Eine neu errichtete, **belagsfertige Doppelhaushälfte** mit durchdachter Raumaufteilung – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die Ruhe und Lebensqualität schätzen und ihr neues Zuhause individuell gestalten möchten.

Eckdaten im Überblick

- Erstbezug – **belagsfertig**
- Ca. 165 m² Nutzfläche
- 5 Zimmer – zentral begehbar
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Balkon & Terrasse
- Eigener Garten
- Moderne Bäder mit Duschen (Grundausstattung)
- Innovative Luftwärmepumpe – energieeffizient & kostensparend
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Parkplatz direkt vor dem Haus
- Absolute Ruhelage

Kaufpreis (belagsfertig): EUR 389.000,-

Wohnen mit Freiraum für individuelle Gestaltung

Der helle und einladende Eingangsbereich führt Sie direkt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und eröffnen einen schönen Blick ins Grüne. Die im gesamten Haus verlegte Fußbodenheizung schafft beste Voraussetzungen für ein behagliches Wohnklima.

Balkon, Terrasse und Eigengarten bieten viel Platz für Erholung im Freien und lassen sich

ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten. Die Badezimmer sind funktional vorbereitet und ermöglichen Ihnen eine individuelle Auswahl von Oberflächen und Ausstattungselementen nach Ihrem persönlichen Geschmack.

Die verbaute **Luftwärmepumpe** sorgt für effizientes, umweltfreundliches Heizen und unterstützt Sie langfristig bei der Reduktion Ihrer Energiekosten.

Top-Lage mit hervorragender Infrastruktur

Trotz der absoluten Ruhelage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs rasch erreichbar:

- Bushaltestelle & Bahnhof in der Nähe
- Supermärkte, Bäckerei und Arztpraxen bequem zu Fuß erreichbar
- Direkter Zugang zur Natur mit Spazier- und Radwegen direkt vor der Haustür

Willendorf vereint naturnahes Wohnen mit guter Verkehrsanbindung und bietet ideale Voraussetzungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Für weitere Informationen steht Ihnen **Daniel Robin Schmidt** gerne telefonisch unter +436765733775 zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <7.000m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap