Moderne Doppelhaushälfte in Ziegelmassivbauweise | durchdachter Grundriss | sonniger Garten | sehr gute Infrastruktur



Objektnummer: 554

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3435 Erpersdorf
Baujahr:	2018
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	163,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	160,18 €
USt.:	22,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13











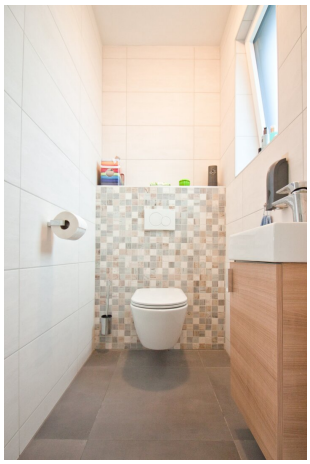


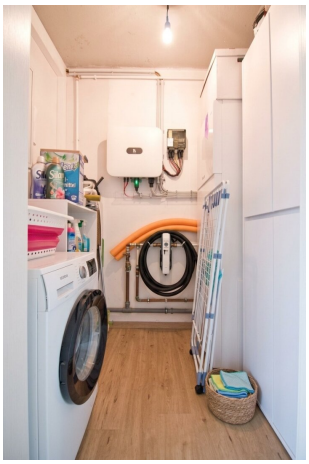




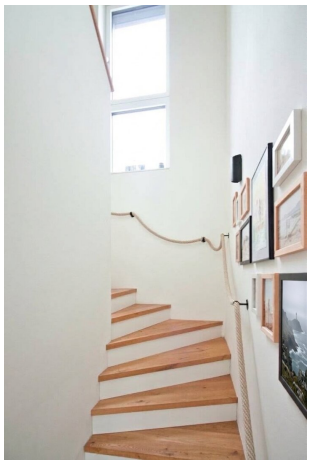




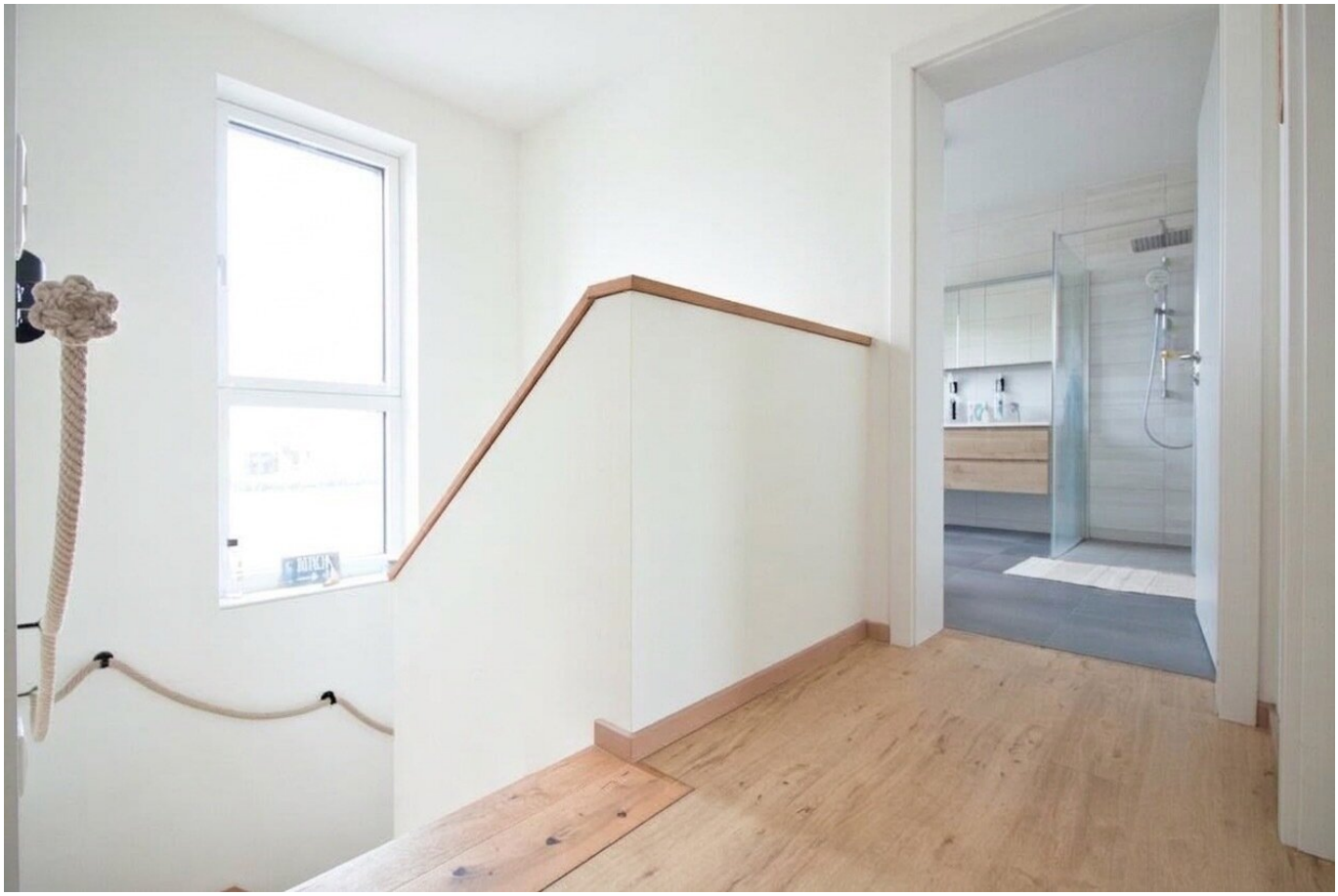


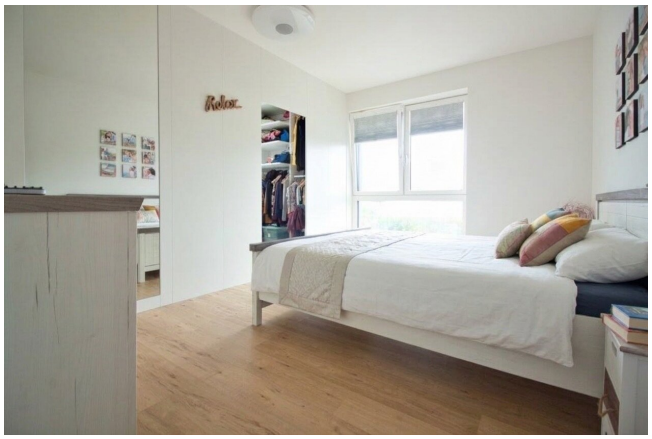



SLEEK
TENNIS
Camping
Sports Gear



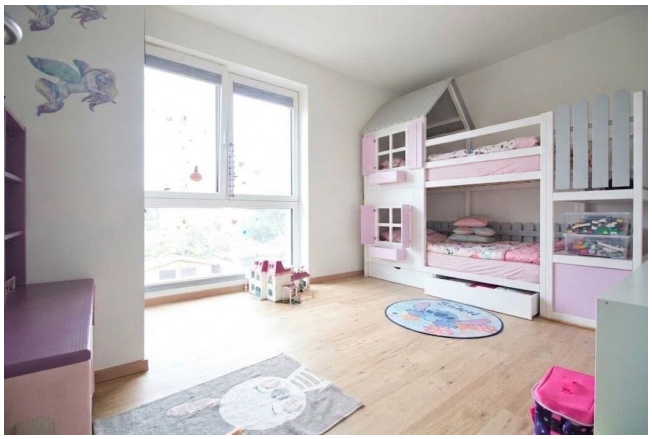





Relax















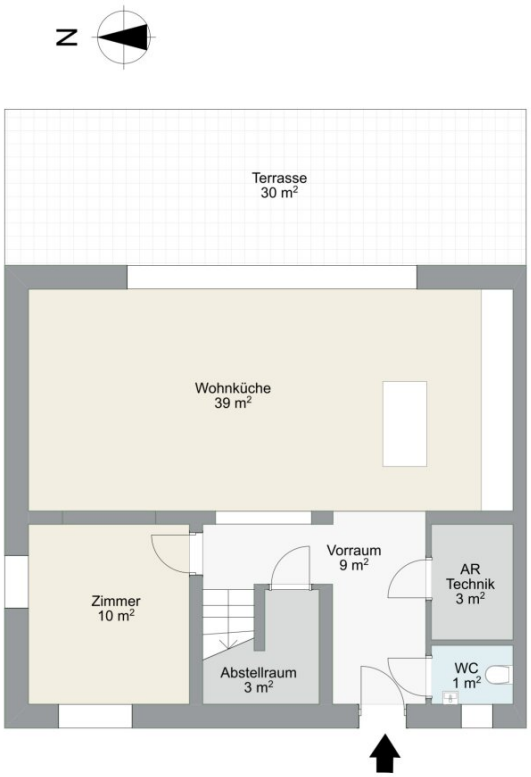




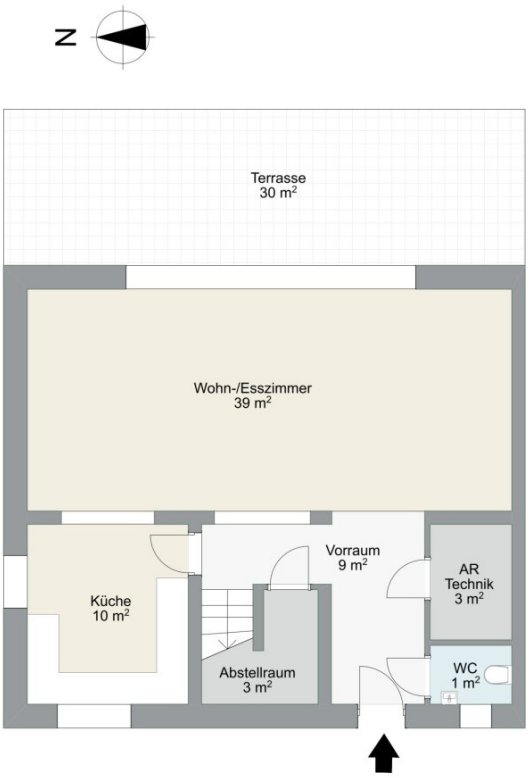




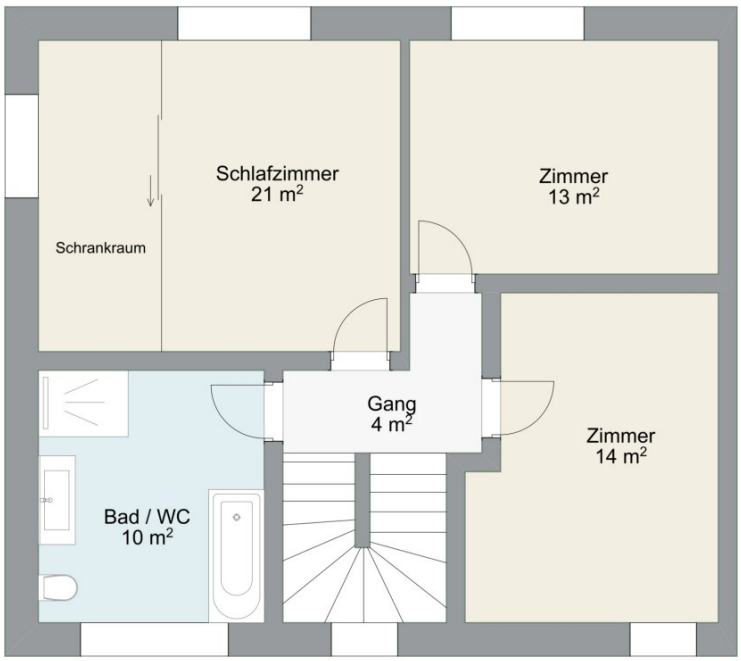

Gartenfläche
166 m²
N
Terrasse
30 m²
Wohnküche
39 m²
Zimmer
10 m²
Abstellraum
3 m²
Vorraum
9 m²
AR
Technik
3 m²
WC
1 m²
2 Stellplätze
Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.
Erdgeschoß



Erdgeschoß



Entwurf Erdgeschoß



Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.

N

Obergeschoß

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgendes Objekt ab sofort zum KAUF an:

Moderne Doppelhaushälfte in Ziegelmassivbauweise mit gut geschnittenem, sonnigen Garten und viel Wohnkomfort sowie guter Infrastruktur in 3435 Erpersdorf (Zwentendorf an der Donau)

HERZLICH WILLKOMMEN ...

… in diesem Traum für jede Familie! Hier erwartet Sie ein hochwertiges Doppelhaus in Ziegelmassivbauweise. Sorgfältig geplant, modern ausgestattet und ruhig gelegen – ein Zuhause, das Wohnen, Freiraum und Familienleben harmonisch verbindet.

FACTBOX

- Ziegelmassivhaus
- ca. 128 m² Wohnfläche (EG, OG)
- große, helle Wohnküche
- Büro/Zimmer im EG; kann auch zur separaten Küche umgewandelt werden
- separates WC im EG
- Technikraum und Abstellraum
- 3 weitere Zimmer im OG
- Badezimmer im OG

- Terrasse mit attraktivem Garten
- 2 Autoabstellplätze mit Vorbereitung für ein Carport
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und Kühlfunktion
- PV-Anlage

ÜBER DAS HAUS

Dieses Einfamilienhaus aus **Ziegelmassivbauweise** aus dem Jahr 2018 befindet sich in **ruhiger Lage** in der Langobardengasse. Auf zwei Ebenen bietet es **viel Platz** für die ganze Familie.

Hochwertige, strapazierfähige Vinylböden und eine **Fußbodenheizung** mit Kühlfunktion auf allen Ebenen (Luft-Wasser-Wärmepumpe) sorgen für ein angenehmes Wohnambiente. Das Haus bietet 2,60 m hohe Räume, Zwischenwände aus Ziegel, eine Alarmanlage, Raffstores mit Fernbedienung & Fliegengitter an allen Fenstern sowie eine PV Anlage auf dem Dach.

Begleiten Sie uns auf einem kleinen Rundgang:

- **ERDGESCHOSS:**

  Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den großzügigen **Vorraum**. Gleich rechter Hand befindet sich ein **separates WC** mit Handwaschbecken und Fenster.

  Direkt daneben sowie gegenüber liegen zwei praktische **Abstell- und Technikräume**, einer davon mit **Waschmaschinenanschluss**.

  Das Herzstück des Erdgeschosses ist der knapp **40 m² große, lichtdurchflutete Wohnbereich**. Rechter Hand befindet sich die **hochwertige Küche**, die bereits vollständig mit **Siemens-Geräten** sowie einem **Miele-Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug** ausgestattet ist.

Eine riesige Schiebetüre lässt viel Tageslicht herein und verbinden das Innere mit dem Außenbereich. Von hier aus geht es auf die ca. **30 m² große Terrasse** und weiter in den rund **166 m² großen, sonnigen Garten** – ideal zum Entspannen, Spielen oder Garteln.

Vom Vorraum aus ist außerdem ein separates **Zimmer mit ca. 10 m²** begehbar, das derzeit als Büro mit separaten Eingang genutzt wird. Je nach Bedarf könnte das Erdgeschoss auch entsprechend umgestaltet und die Küche in dieses Zimmer verlegt werden. Dadurch ließe sich der Wohnbereich nochmals vergrößern. Sehen Sie sich hierzu gerne unseren **Planvorschlag** an.

Direkt vor dem Haus stehen **zwei Autoabstellplätze** zur Verfügung. Die Vorbereitung für ein **Carport** ist bereits vorhanden und wurde entsprechend eingereicht und bewilligt.

- **1. STOCK:**

  Über die **Stiege** gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich **drei gut geschnittene Zimmer** mit ca. 13, 14 und 21 m².

  Das größte Zimmer eignet sich hervorragend als **Elternschlafzimmer** und verfügt über einen großzügigen **begehbaren Schrankraum**.

  Das Geschoss punktet zudem mit einem modernen und **großzügigen Badezimmer** mit riesiger, bodenebener Dusche, Badewanne, WC und einem komfortablen Doppelwaschtisch.

ZUR LAGE & ZUR INFRASTRUKTUR

Das Objekt befindet sich in **ruhiger Lage in Erpersdorf**, einem Ortsteil von **Zwentendorf an**

der Donau, und verbindet angenehmes Wohnen im Grünen mit einer guten Infrastruktur.

Radeln, Spazieren und Erholung sind abseits vom Lärm der Großstadt direkt vor der Haustüre möglich. Besonders die Nähe zur **Donau** bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der in weniger als 15 Gehminuten erreichbare **Donaustrand** eignet sich ideal zum Baden und Entspannen, während der **Donauradweg** abwechslungsreiche Fahrradausflüge ermöglicht.

Auch **öffentlich** sind Sie gut angebunden. Nur wenige Gehminute entfernt befindet sich die Station der **Buslinien 414 und 444,** diese bringen Sie beispielsweise direkt nach Tulln oder zum Bahnhof Tullnerfeld. Mit dem Auto erreichen Sie den Bahnhof Tullnerfeld in nur 10 Minuten, so sind Sie in etwas mehr als 30 Minuten beispielsweise in Wien Westbahnhof.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv. Ein **Landeskindergarten** befindet sich nur ca. 3 Gehminuten entfernt. **Volksschule und Mittelschule** liegen ebenfalls in unmittelbarer fußläufiger Umgebung.

Viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Besonders praktisch ist die Nähe zu zwei Supermärkten: eine **Billa-Filiale** liegt etwa 3 Gehminuten entfernt, einen **Spar** erreichen Sie in rund 10 Minuten zu Fuß.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Klinik <8.000m
Apotheke <5.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <6.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap