Modernes Einfamilienhaus | Erstbezug | 4 Schlafzimmer | 5 min. von Korneuburg



Objektnummer: 143

Eine Immobilie von VLOW Immobilienvermittlungs und -verwaltungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2111 Tresdorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,81 m²
Nutzfläche:	170,46 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	141,19 m²
Heizwärmebedarf:	44,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,64
Kaufpreis:	745.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Schaller

VLOW Immobilienvermittlungs und -verwaltungs GmbH
Hauptplatz 20
2100 Korneuburg




01



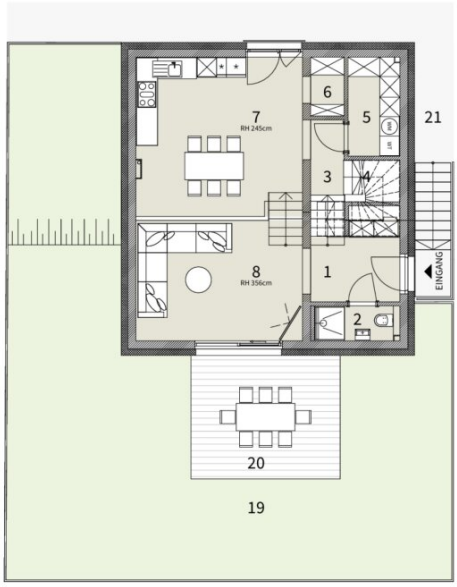




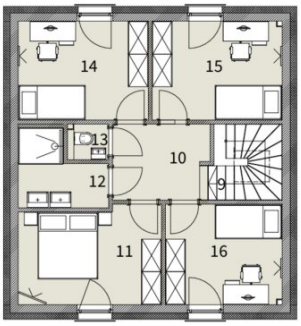




VLOW
IMMO



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

0 1 2 5

Die dargestellte Möblierung ist nicht im Kaufpreis inbegriffen - es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten
- sämtliche Maße entsprechen dem Planstand der Einreichplanung. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

NEPOMUKGASSE 1
2111 TRESDORF

Gesamtflächen EG, OG, UG	170,46 m²
Freiflächen gesamt	141,19 m²
Grundstücksfläche	230,00 m²

Wohnfläche	131,81 m²

EG	64,48 m²
1 Foyer	6,05 m²
2 Badezimmer	2,62 m²
3 Diele	4,78 m²
4 Stiege	1,47 m²
5 Wirtschaftsraum	4,88 m²
6 Abstellraum	1,86 m²
7 Küche/Esszimmer	24,54 m²
8 Wohnzimmer	18,28 m²

OG	67,33 m²
9 Stiege	5,16 m²
10 Vorraum	7,01 m²
11 Zimmer	13,02 m²
12 Badezimmer	5,36 m²
13 WC	1,18 m²
14 Zimmer	12,24 m²
15 Zimmer	12,21 m²
16 Zimmer	11,15 m²



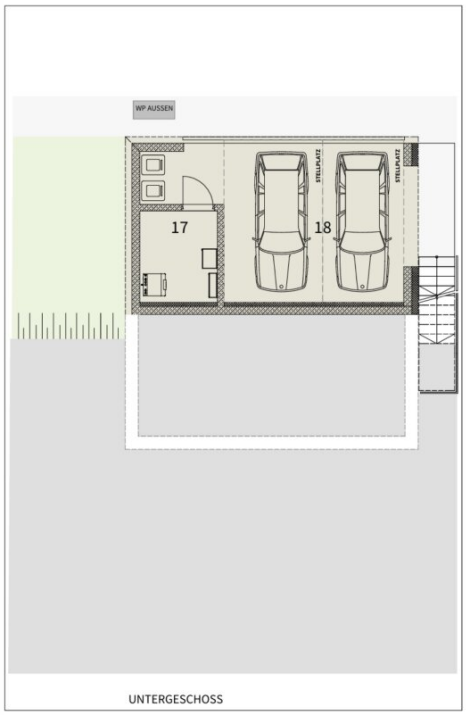
A3 | M=1:100

VERKAUFSPLAN

www.vlow.co

VLOW
IMMO

NEPOMUKGASSE 1
2111 TRESDORF



UNTERGESCHOSS

UG	38,65 m²
17 Technikraum	7,03 m²
18 Stellplätze	31,62 m²
Freiflächen	141,19 m²
19 Garten	114,44 m²
20 Terrasse	18,30 m²
21 Zugang	8,45 m²



A3 | M=1:100

0 1 2 5

VERKAUFSPLAN

www.vlow.co

Die dargestellte Möblierung ist nicht im Kaufpreis inbegriffen - es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten - sämtliche Maße entsprechen dem Planstand der Einreichplanung. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.


LEOBENDORFER STRASSE
G1
1006/1
G2
1006/2
NEPOMUKGASSE
NEPOMUKGASSE
1
2
3
4
G3
1006/4
G4
1006/10
5
6
G5
1006/8
9
8
7
NEPOMUKGASSE
NEPOMUKGASSE
G6
1006/5
G7
1006/7
G8
1006/6
NEPOMUKGASSE
Umkehr-
platz
G9
1006/9

Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus mit Garten

nur 5 Min.von Korneuburg | 4 Schlafzimmer | Wärmepumpe

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Tresdorf, Niederösterreich – ein exklusives Einfamilienhaus, das modernen Wohnkomfort mit idyllischer Lage verbindet. Dieses Erstbezugsobjekt bietet Ihnen auf einer Fläche von 170 m2 (EG, OG, UG) fünf helle und freundliche Zimmer, die keine Wünsche offenlassen.

Der offene Wohnbereich auf 2 Ebenen (Splitlevel) mit Platz für eine moderne Wohnküche ist der perfekte Mittelpunkt für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Genießen Sie die wohlige Wärme der Fußbodenheizung, die für ein behagliches Ambiente in allen Räumen sorgt. Zwei Bäder und zwei separate WCs garantieren Komfort und Privatsphäre für Sie und Ihre Lieben.

Der nette Garten mit Südbalkon und Terrasse lädt zum Entspannen, Spielen und geselligen Beisammensein ein – hier erleben Sie sonnige Stunden in vollen Zügen. Für Ihr Fahrzeug stehen zwei überdachte Stellplätze zur Verfügung, sodass Sie stets bequem parken können.

Das Haus ist mit modernster Technik ausgestattet: Eine Luftwärmepumpe sorgt für effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung.

Die Lage überzeugt durch wunderschöne Natur, Nähe zur Stadt Korneuburg und gute Erreichbarkeit mit dem Auto.

Familien werden die Nähe zum Kindergarten und den Bildungseinrichtungen in Korneuburg, Leobendorf oder Harmannsdorf schätzen.

Dieses Traumhaus in Tresdorf bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles und komfortables Zuhause, sondern auch eine perfekte Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter, nahegelegener Infrastruktur. Überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Angebot – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Investieren Sie jetzt in Lebensqualität und Wohnglück in Niederösterreich!

HAUS, Nepomukgasse 1:

Dieses wunderschöne Einfamilien-Haus verfügt über eine Fläche von ca. 170 m2 (EG, OG, UG) und ist belagsfertig ausgeführt.

(schlüsselfertige Ausführung gegen Aufpreis möglich)

Das **Erdgeschoss** gliedert sich auf 2 Ebenen. (Splitlevel)

Man betritt das Haus über einen Vorraum, linker Hand befindet sich ein Duschbad mit WC und das großzügige Wohnzimmer mit einer Raumhöhe von über 3,5 Metern und Blick in den Garten.

Von hier gelangt man auf die Süd-Terrasse und den Garten (eingezäunt).

Über ein paar Stufen erreicht man den Essbereich mit offener Küche, Wirtschaftsraum (Waschmaschinenanschluss) und Abstellraum.

Im **ersten Stock** befinden sich ein Vorraum, 4 Schlafzimmer (Raumhöhe 3,5 m), ein Badezimmer und eine Toilette.

Das **Untergeschoss** gliedert sich in 2 überdachte Stellplätze, einen Technikraum (Wärmepumpe, E Verteiler, Medienverteiler) und Platz für Mülltonnen.

Eine Leerverrohrung zur Nachrüstung einer E-Tankstelle ist bei den Stellplätzen vorgesehen.

Die Heizung erfolgt energieeffizient und kostengünstig über Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe.

Des Weiteren verfügt das Haus über Fliegengitter und elektrisch bedienbare Raffstores bei allen Fenstern und Balkontüren.

Allgemeine Infos

- Architekten-Planung
- freistehendes Einzelhaus in Ziegelmassiv-Bauweise (ca. 170 m2 Fläche EG, OG, UG)
- Süd-Terrasse und Garten
- Wohnfläche: ca. 132 m2 (EG, OG)
- Stellplätze, Technikraum ca. 39 m2 (UG)

- Wohn-Esszimmer auf Splitlevel
- 4 Schlafzimmer
- 2 Bäder, 2 Toiletten
- Abstellraum
- Wirtschaftsraum
- Ausführung belagsfertig (oder gegen Aufpreis schlüsselfertig)
- Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)
- Kunststofffenster mit 3 fach Verglasung
- Fliegengitter an allen Fenstern
- elektrisch bedienbare Raffstores an allen Fenstern
- 2 überdachte Stellplätze pro Haus
- Video-Türsprechanlage mit Smartphone Funktion
- Glasfaseranschluss in jedem Technikraum
- Kabel TV in jedem Technikraum

- IT Verkabelung Cat 6
- Steckdose für E Tankstelle bei den Stellplätzen
- Gartenzaun
- Betriebskosten ca. 190 - 220 € pro Monat

- Entgelt für Treuhänder, Notar und Vertragserrichtung gesamt 1,5 % zzgl. USt.
- Barauslagenpauschale für Notar und Treuhänder 900 EUR inkl. USt.
- Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. USt.

EG

- Vorraum
- Duschbad mit WC
- Wohnzimmer (Raumhöhe 3,5 m)
- Ausgang auf die Terrasse und den Garten
- offene Küche
- Esszimmer

- Abstellraum
- Wirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine, Wäschetrockner

OG

- Vorraum
- Duschbad mit Doppelwaschtisch
- WC
- 4 Schlafzimmer (3,5 m Raumhöhe)

UG

- 2 Stellplätze
- Technikraum (Wärmepumpe, E Verteiler, Medienverteiler)
- Platz für Mülltonnen
- Vorbereitung E Tankstelle

Lage

- Autobahn Anschluss A22 und S 1 nur 3 Min. entfernt
- Stadt Korneuburg nur 5 min. entfernt
- Bushaltestelle 600 m
- Bahnhof Leobendorf 4,5 km
- Bahnhof Korneuburg 5,9 km

Nahversorgung

- Billa 2,6 km
- Spar 2,5 km
- Hofer 4,8 km
- G3 Shopping Resort 13,7 km
- Tankstelle 2,4 km
- Bank 2,1 km

Med. Versorgung

- Krankenhaus 5,9 km

- Apotheke 2,4 km
- Allgemeinmediziner 2,3 km
- Zahnarzt 2,3 km
- Kinderarzt 5,4 km
- Tierarzt 850 m

Bildung

- Kindergarten 650 m
- Volksschule 3,0 km
- NMS Harmannsdorf 2,2 km
- AHS 6,3 km
- HAK 5,4 km

Gastronomie

- Pizzeria 600 m

- Heurigen 450 m
- Gasthaus 2,2 km

Freizeit

- Sportplatz 950 m
- Tennis 2,5 km
- Fußball 3,1 km
- Reitstall 3,7 km
- Golfclub 8,3 km
- Freibad und Hallenbad 6,8 km

Kontakt:

Mag. Michaela Schaller

Geschäftsführerin

VLOW Immobilienvermittlungs und -verwaltungs GmbH

Hauptplatz 20 | 2100 Korneuburg

+43 2262 247 60 400

+43 664 195 17 73

office@vlow.co

vlow.co

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 <2.000m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.500m
Post <2.000m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap