Doppelhaushälfte mit Garten | Erstbezug | 3 Schlafzimmer | 5 min. von Korneuburg



Objektnummer: 142

Eine Immobilie von VLOW Immobilienvermittlungs und -verwaltungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2111 Tresdorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,79 m²
Nutzfläche:	146,45 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	67,26 m²
Heizwärmebedarf:	41,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,64
Kaufpreis:	630.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Schaller

VLOW Immobilienvermittlungs und -verwaltungs GmbH
Hauptplatz 20
2100 Korneuburg

T +43 2262 247 60 4

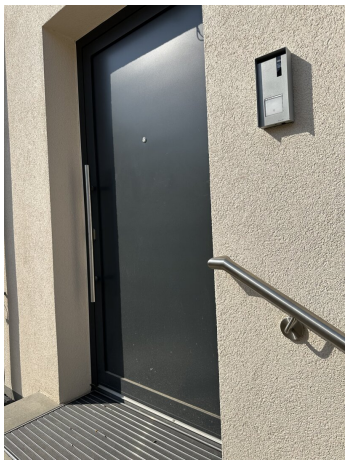
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.








Nepomukgasse
02
Nepomukgasse
02











VLOW
IMMO

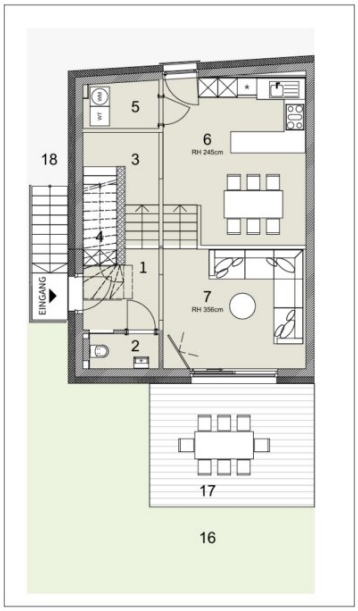
NEPOMUKGASSE 2
2111 TRESDORF

Gesamtflächen EG, OG, UG	146,45 m²
Freiflächen gesamt	67,26 m²
Grundstücksfläche	146,00 m²

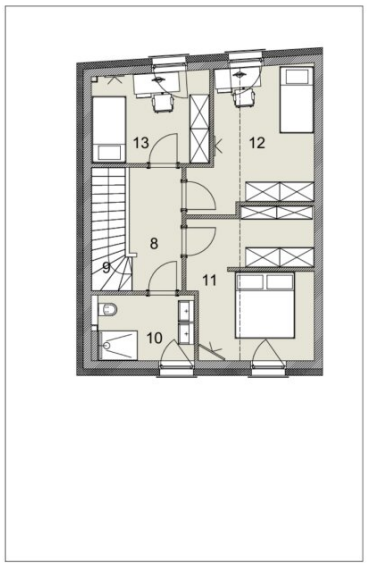
Wohnfläche	112,79 m²

EG	54,60 m²
1 Foyer	5,72 m²
2 WC	2,32 m²
3 Diele	3,73 m²
4 Stiege	1,42 m²
5 Abstellraum	3,28 m²
6 Küche/Esszimmer	21,88 m²
7 Wohnzimmer	16,25 m²

OG	58,19 m²
8 Vorraum	6,09 m²
9 Stiege	4,22 m²
10 Badezimmer	6,05 m²
11 Zimmer	17,13 m²
12 Zimmer	14,56 m²
13 Zimmer	10,14 m²



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



A3 | M=1:100

0 1 2 5

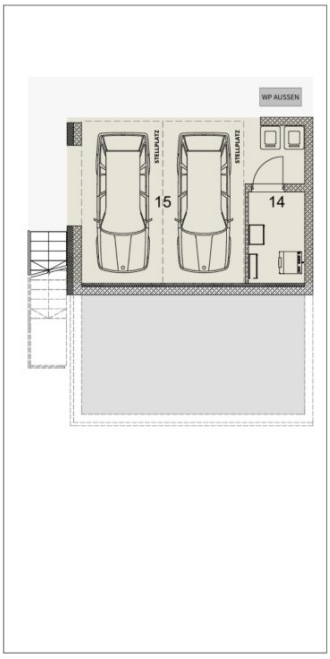
VERKAUFSPLAN

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.

VLOW
IMMO

NEPOMUKGASSE 2
2111 TRESDORF



UNTERGESCHOSS

UG	33,66 m²
14 Technikraum	4,92 m²
15 Stellplätze	28,74 m²
Freiflächen	67,26 m²
16 Garten	39,68 m²
17 Terrasse	19,31 m²
18 Zugang	8,27 m²



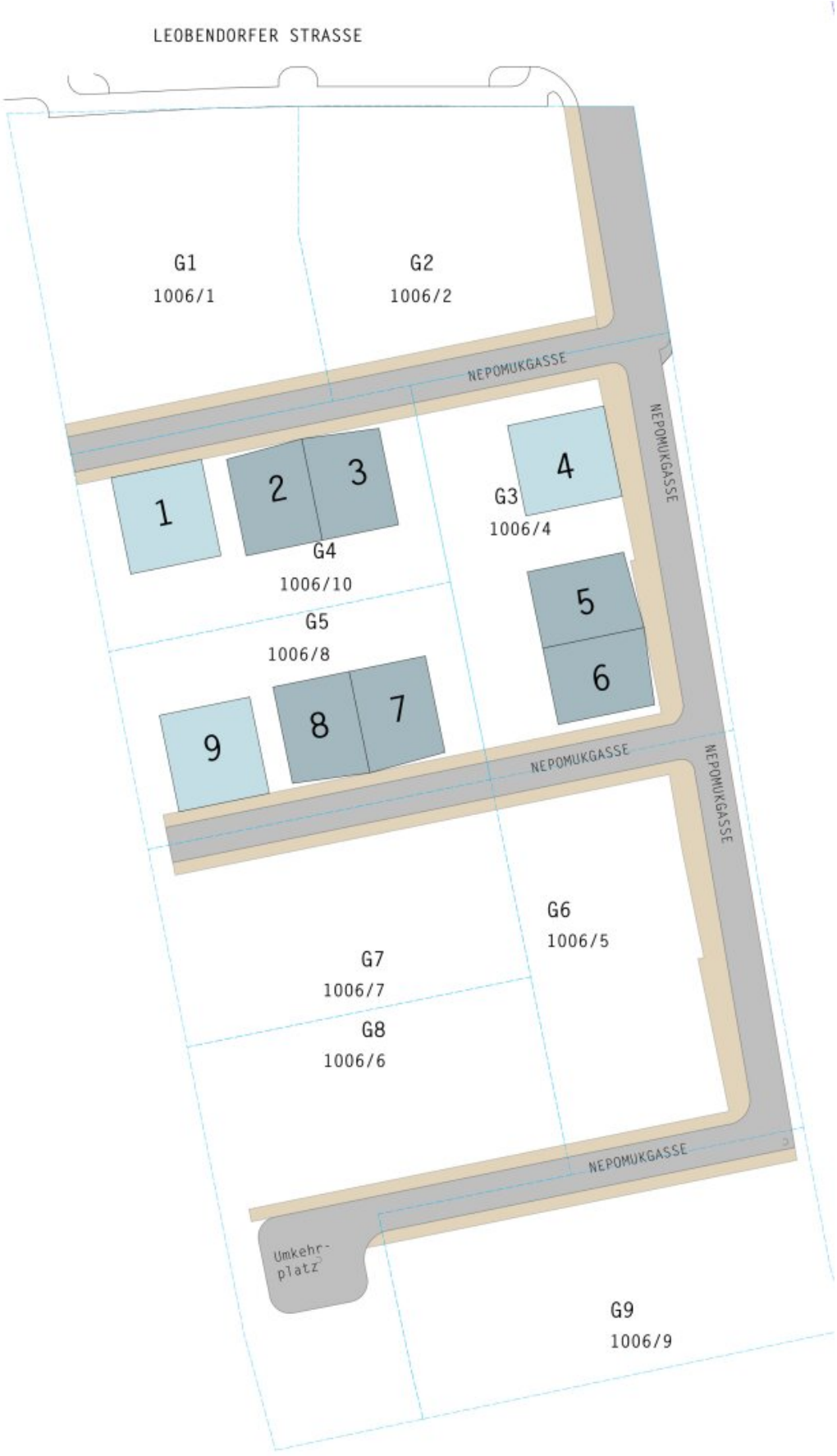
A3 | M=1:100

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

Doppelhaushälfte mit Garten | Erstbezug | 3 Schlafzimmer

5 min. von Korneuburg | Ziegelmassiv-Bauweise | Wärmepumpe

Dieses charmante Doppel-Haus in der Nepomukgasse in Tresdorf, Bzk. Korneuburg, besticht durch seine naturnahe Umgebung, der Nähe zur Stadt Korneuburg und der Anbindung an die Autobahn. Perfekt für Familien und Pendler, die Natur und Stadtkomfort schätzen.

Diese wunderschöne Doppelhaus-Hälfte punktet mit seiner durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 4 Zimmern, die Ihnen und Ihrer Familie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der offene Wohn-Essbereich auf 2 Ebenen lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein und schafft einen freundlichen Mittelpunkt für das tägliche Leben.

Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und Gemütlichkeit in allen Räumen.

Genießen Sie die Sonne auf der Süd-Terrasse – hier lässt sich jeder Tag wunderbar ausklingen. Der süße Garten bietet Ihnen Raum für Erholung, Gartenpartys oder einen sicheren Spielbereich für Kinder. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze bereit – bequem und sicher.

Die umweltfreundliche Luftwärmepumpe sorgt für effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung. Familien profitieren von der Nähe zum Kindergarten und div. Bildungseinrichtungen in der Umgebung.

Dieses Haus in Tresdorf ist der ideale Ort, um sich niederzulassen und das Leben in einer ruhigen, grünen Umgebung zu genießen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Traumzuhause wartet auf Sie!

HAUS, Nepomukgasse 2:

Dieses wunderschöne Doppel-Haus verfügt über eine Fläche von ca. 146 m2 (EG, OG, UG) und ist belagsfertig ausgeführt. (schlüsselfertig gegen Aufpreis möglich)

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

Man betritt das Haus über einen Vorraum, dort befinden sich ein WC und das großzügige Wohnzimmer mit einer Raumhöhe von über 3,5 Metern.

Von hier gelangt man auch auf die Süd-Terrasse und den Garten.

Über ein paar Stufen erreicht man den Essbereich mit offener Küche und Abstellraum.

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

Im **Untergeschoss** befinden sich 2 überdachte Stellplätze, ein Technikraum 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.

Allgemeine Infos

- Architekten-Planung
- freistehendes Einzelhaus in Ziegelmassiv-Bauweise (ca. 146 m2 Fläche EG, OG, UG)
- Süd-Terrasse und Garten
- Wohnfläche: ca. 113 m2 (EG, OG)
- Stellplätze, Technikraum ca. 34 m2 (UG)
- Wohn-Esszimmer auf Splitlevel

- 3 Schlafzimmer
- 1 Bad mit großem Fenster, 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