PREISREDUKTION: Energieeffizienter Familientraum mit Pool, 6 Zimmern und Südgarten



Objektnummer: 7939/2300163343

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2433 Margarethen am Moos
Baujahr:	2018
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	155,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
Garten:	45,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	118,00 €
Heizkosten:	160,00 €
Sonstige Kosten:	99,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

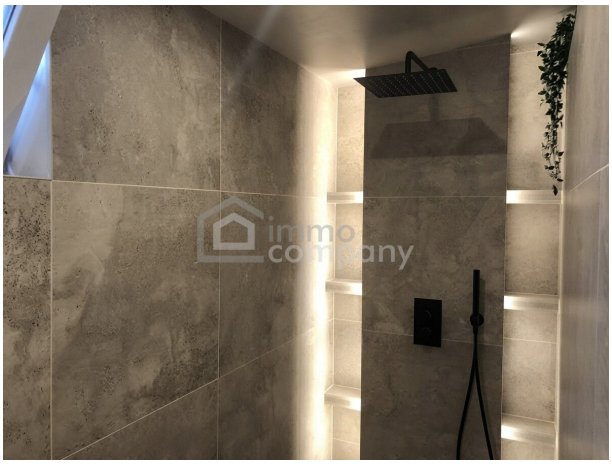


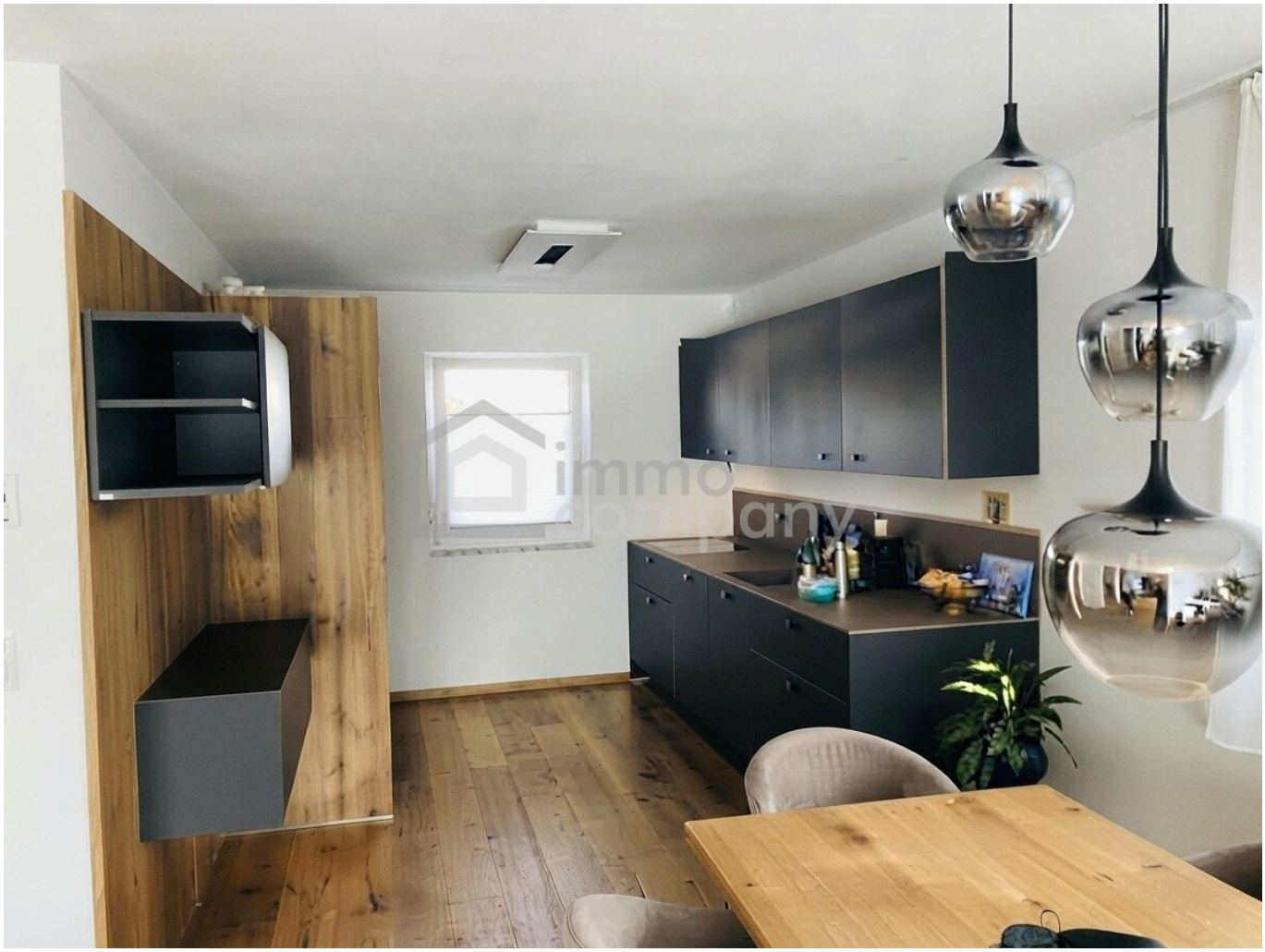
B.Sc. Dunja Ostic

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf



















Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Margarethen am Moos!

Dieses 2018 errichtete und 2024 erweiterte Einfamilienhaus bietet rund 155 m² Wohnfläche, sechs flexibel nutzbare Zimmer und einen sonnigen, südseitig ausgerichteten Garten. Die moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Haustechnik schaffen ein komfortables Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Das Herzstück des Hauses ist der rund 52 m² große Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die hochwertige Einbauküche von NEXT125 verfügt über echtholzfurnierte Pocket Doors, eine Keramikarbeitsplatte sowie Markengeräte von Bosch, Liebherr und Bora inklusive Teppanyaki-Grill.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein separates Gäste-WC sowie das Hauptschlafzimmer mit eigenem Badezimmer und direktem Gartenzugang. Das Obergeschoss bietet drei großzügige Zimmer. Eines davon ist aktuell durch eine einfach rückbaubare Trennwand in zwei Räume aufgeteilt, wodurch das Haus derzeit über insgesamt sechs Zimmer verfügt.

Zwei Badezimmer mit Fenstern, eine Badewanne, zwei Duschen, Vollholzparkett, Fliesen, Rollläden und Fliegengitter sorgen für hohen Wohnkomfort. Zusätzlichen Stauraum bieten der Technikraum, die Speis, der Bereich unter der Treppe, ein außen zugänglicher Abstellraum sowie ein Gartenhaus.

Für zeitgemäße Energieeffizienz sorgen eine Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung im gesamten Haus und eine Photovoltaikanlage. Mit einem Heizwärmebedarf von 33 kWh/m²a und einem Gesamtenergieeffizienzfaktor von 0,58 überzeugt das Haus auch energetisch.

Ein neuwertiges, durchdacht geplantes Familienhaus mit hochwertiger Ausstattung, flexibler Raumaufteilung und hervorragender Nähe zu Wien.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Apotheke <3.500m
Arzt <6.000m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <3.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap