# Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein. Moderne Doppelhaushälfte mit Garten und 2 Terrassen in Absdorf



Einrichtungsbeispiel Wohnzimmer (KI_generiert)

**Objektnummer: 5240**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Doppelhaushälfte |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3462 Absdorf |
| **Baujahr:** | 2021 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 127,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 61,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 39,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,70 |
| **Kaufpreis:** | 499.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

17.964,00 € inkl. 20% USt.

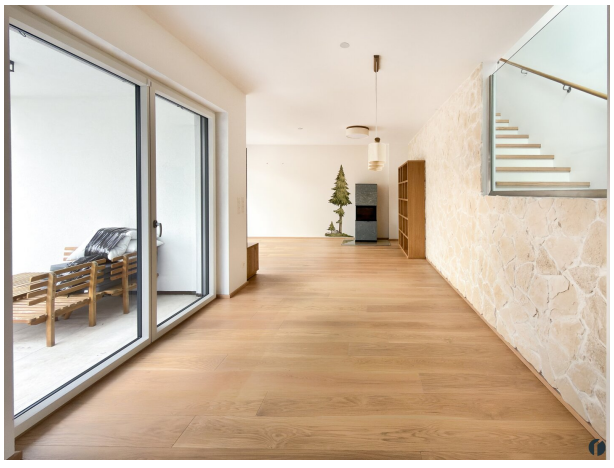
# Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln







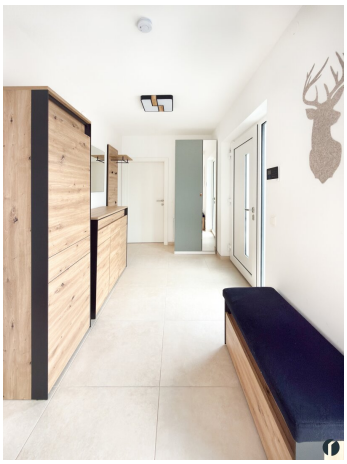














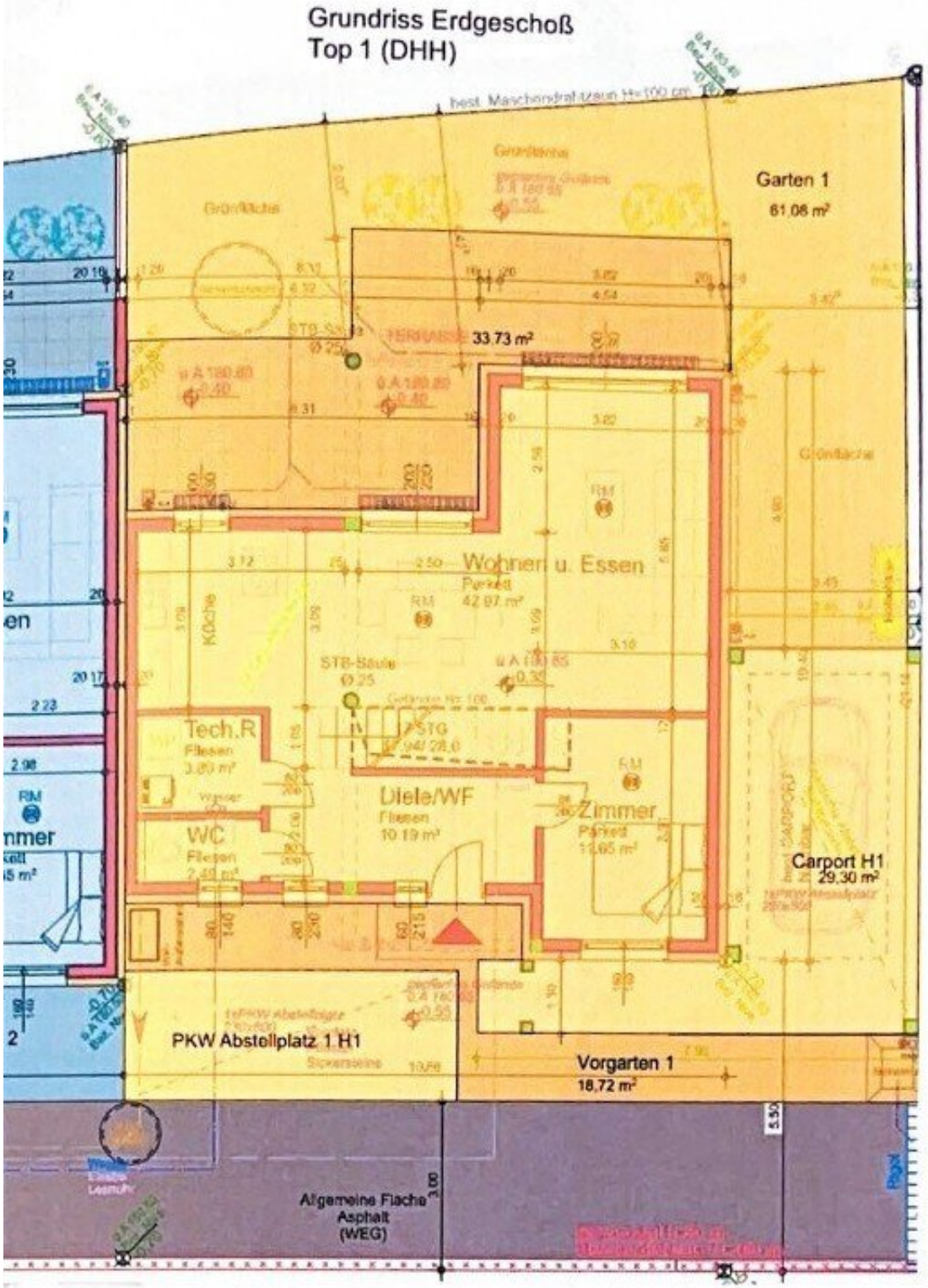






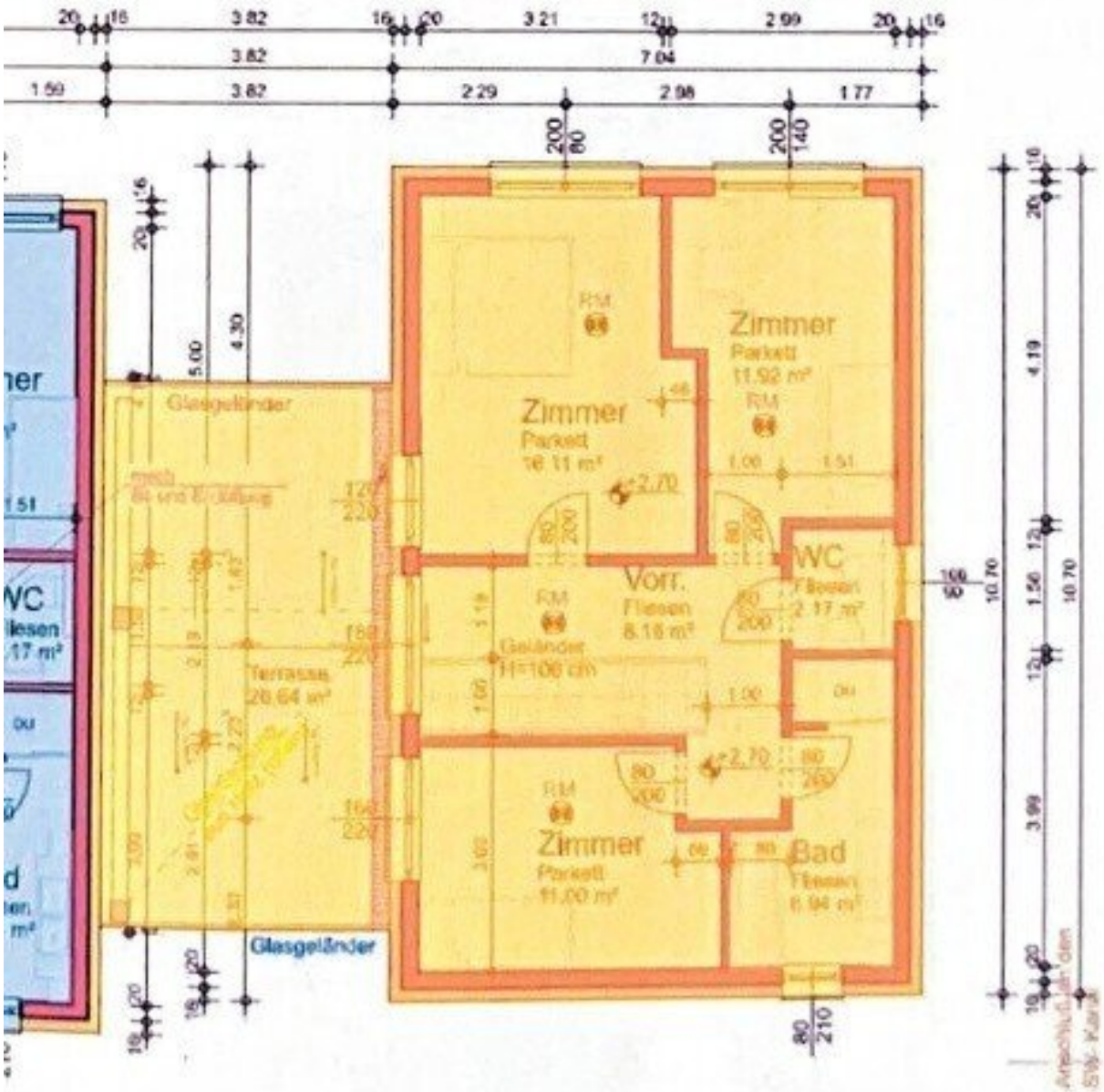





Grundriss Erdgeschoß
Top 1 (DHH)
Garten 1
61,06 m²
33,73 m²
Wohnen u. Essen
Parkett
42,97 m²
Küche
STB-Säule
Ø 25
Tech.R
Fliesen
3,60 m²
WC
Fliesen
2,40 m²
Diele/WF
Fliesen
10,19 m²
Zimmer
Parkett
11,65 m²
Carport H1
29,30 m²
PKW Abstellplatz 1 H1
Vorgarten 1
18,72 m²
Allgemeine Fläche
Asphalt
(WEG)

eschoß

Grundriss Obergeschoß
Top 1 (DHH)



# Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das sofort überzeugt: Diese 2023 errichtete Doppelhaushälfte vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und ein seltenes Maß an Privatsphäre.

Auf ca. 127 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Licht, Offenheit und Wohnqualität. Herzstück ist die stilvolle Wohnküche mit hochwertiger Ausstattung von Novel, Kochinsel und edler Stein-Arbeitsplatte – ein Ort zum Kochen, Leben und Zusammensein.

Große Fensterfronten holen die Sonne ins Haus und öffnen den Wohnbereich direkt in den Garten. Zwei Terrassen – im Erdgeschoss und im Obergeschoss – schaffen zusätzliche Rückzugsorte im Freien.

Im Obergeschoss wartet ein echtes Highlight: die ca. 27 m² große Sonnenterrasse – perfekt für entspannte Abende, Frühstück in der Sonne oder einfach zum Abschalten nach einem langen Tag.

## Ausstattung, die überzeugt

- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung & Kühlfunktion
- hochwertige Böden & 3-fach-Verglasung
- elektrische Beschattung
- Alarmanlage
- modernes Flachdach

Der liebevoll gestaltete Garten, ein praktischer Abstellraum sowie **2 Stellplätze direkt vor dem Haus** runden dieses attraktive Gesamtpaket ab.

## Lage – ruhig, grün & perfekt angebunden

Ruhig gelegen und dennoch hervorragend erreichbar: In ca. 15 Minuten erreichen Sie Tulln an

der Donau, in ca. 20 Minuten Krems an der Donau und in rund 30–40 Minuten Wien.

Auch der Bahnhof Absdorf-Hippersdorf bietet eine schnelle und direkte Verbindung nach Wien – ideal für Pendler.

? **Ein Zuhause für alle, die modernes Wohnen mit Lebensqualität verbinden möchten.**

? **Jetzt anfragen und mehr erfahren – dieses Haus muss man gesehen haben.**

## Hinweis

Die Angaben zu dieser Immobilie erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den Informationen des Eigentümers. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Ebenso können keine Auskünfte zu Objektunterlagen sowie zur genauen Liegenschaftsadresse erteilt werden.

**Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.**

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <8.000m
Klinik <7.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <8.000m
Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <8.000m

**Verkehr**

Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap