

## **Familiäres Wohnprojekt direkt bei der Donauau!**



IMG\_6351

**Objektnummer: 129277\_14**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Mühlleiten
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	103,93 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	149,16 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	470.630,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Helmut Redl, MRICS**

Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T 00436642130804

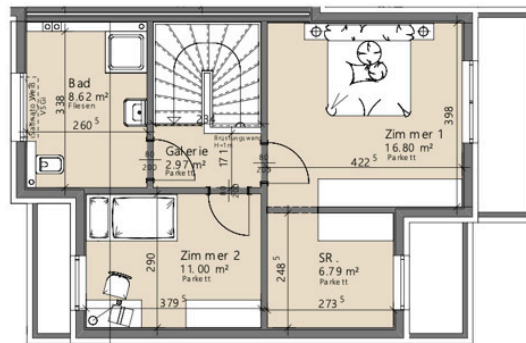
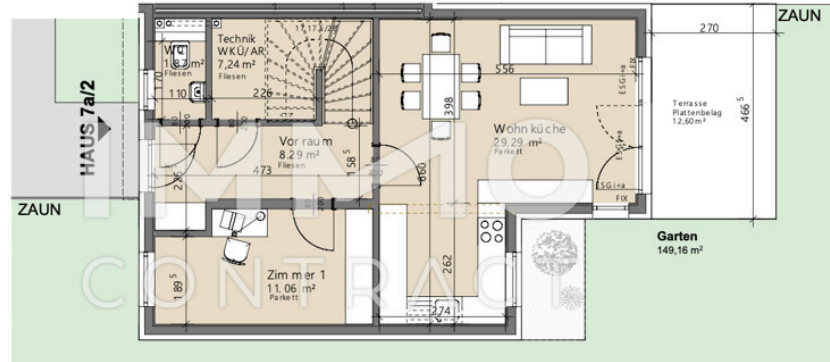
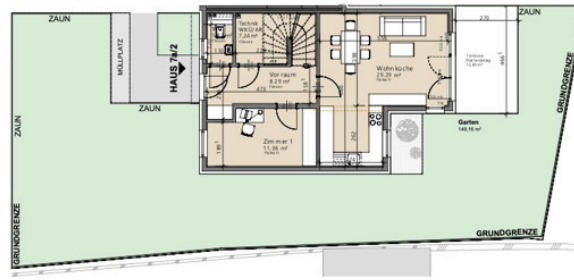
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Willkommen im Wohnpark Mühlleiten – Ihrem neuen Zuhause zwischen Natur und Stadt. Träumen Sie von einem Zuhause, das Naturverbundenheit und Stadtnähe perfekt kombiniert? Im Wohnpark Mühlleiten finden Sie nicht nur moderne Architektur, sondern auch eine nachhaltige Bauweise, die auf die Bedürfnisse Ihrer Familie abgestimmt ist. Insgesamt entstehen hier 14 Doppel- und Reihenhäuser in hochwertiger VARIO-Fertigteilhaus-Bauweise. Diese durchdachten Eigenheime vereinen modernes Design mit einer ökologischen Bauweise und bieten Ihnen eine stabile Grundlage für eine nachhaltige Zukunft. Dank der energieeffizienten Bauweise sparen Sie nicht nur langfristig Energiekosten, sondern genießen auch an kalten Tagen ein gemütliches Wohnklima. Die durchdachte Ausrichtung aller Häuser sorgt dafür, dass Ihre Wohnräume stets von natürlichem Licht erfüllt sind. Dunkle, rein nordseitige Räume gibt es nicht – stattdessen erwarten Sie freundliche und helle Wohnbereiche, die Ihren Alltag bereichern. Mit Wohnflächen von 88 m<sup>2</sup> bis 129 m<sup>2</sup> haben Sie die Wahl zwischen kompakten und großzügigen Grundrissen. Ob 3, 4 oder 5 Zimmer – hier findet jede Familie ihr ideales Zuhause. Komfort trifft Funktionalität

- Erdgeschoss: Die einladende Wohnküche bildet den Mittelpunkt Ihres Zuhauses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den privaten Garten, der reichlich Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern bietet. Ein Abstellraum, ein Gäste-WC und – je nach Größe – ein zusätzlicher Arbeits- oder Schlafraum runden das Erdgeschoss ab.
- Obergeschoss: Im oberen Bereich befinden sich die Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit WC – perfekt für Privatsphäre und Ruhe. Die Häuser werden belagsfertig übergeben, sodass Sie die Gestaltung Ihrer Innenausstattung ganz nach Ihrem Geschmack umsetzen können. Jedes Haus verfügt zusätzlich über zwei eigene PKW-Stellplätze.

Die hier zum Verkauf angebotene Doppelhaushälfte 7a/2 hat eine Wohnfläche von ca. 103,93 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf zwei Etagen:

- Erdgeschoss: Vorraum, große Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse, Arbeits-/Schlaf-/Gästezimmer, Abstellraum mit Haustechnik, sowie Gäste-WC.
- Obergeschoß: großes Schlafzimmer mit Schrankraum, ein Kinderzimmer, großes Badezimmer mit WC.

Durch die ost-/süd-/westseitige Ausrichtung des Objektes ist ganztägiger Sonnenschein gegeben.