

**MODERNES WOHNEN AM LAND - HOCHWERTIGER
BAUMEISTERQUALITÄTSBAU IN SIERNDORF!**



2 symbolfoto

Objektnummer: 3814_511

Eine Immobilie von RE/MAX GOLD

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2011 Sierndorf
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	158,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	22
Keller:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	539.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Jasmina Ibrahimbegovic

RE/MAX GOLD
Anton Ehrenfried Straße 7a

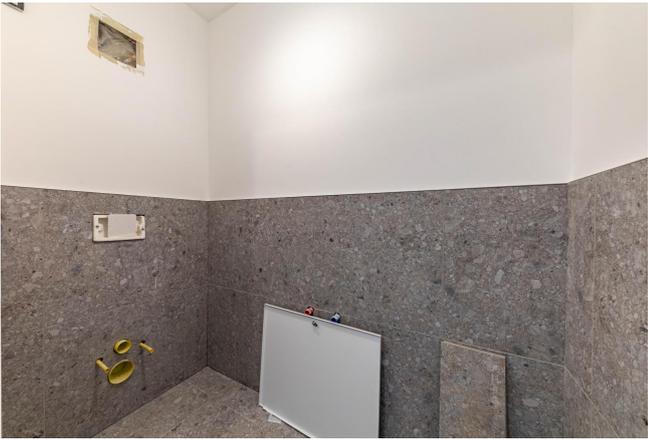






















Objektbeschreibung

Dieser hochwertige Baumeisterqualitätsbau - konzipiert und errichtet nach neuesten Standards bietet Ihnen Wohnqualität für Generationen. Zum Kauf gelangt eine von insgesamt zwei Doppelhaushälften, die im Jahre 2024 errichtet wurden. Viele bautechnische Besonderheiten wurden bereits während der Bauphase berücksichtigt und in den Bau mit integriert.

Das Projekt befindet sich im abgeschlossenen Bauprozess, individuelle Wünsche können derzeit nur noch für die schlüsselfertige Variante berücksichtigt werden. Die ziegelmassiv-gebauten Häuser liegen in einer wohnlichen Umgebung mit optimaler Süd-Ausrichtung. Die sorgfältige Auswahl der Materialien wird durch die optimale Raumeinteilung perfekt unterstrichen. Die Kombination aus Massiver Bauweise sowie der neuesten Technik unter besonderer Bedachtnahme auf eine sorgfältig ausgeführte effiziente Schall- und Wärmedämmung sowie die Verwendung einwandfreier Baustoffe krönen den großartigen Wohnkomfort und die Energieeffizienz. Das moderne und sonnendurchflutete Objekt wird mittels Wärmepumpen-Fußbodenheizung beheizt. Unser Angebot wird hervorragend durch einen Wohnzimmerkamin, elektrische Raffstores und die Vorbereitung für eine Klimaanlage abgerundet.

Der ca. 202,65 m² große Garten bietet mit einer ca. 14,78 m² großen Gartenterrasse optimalen Komfort im Freien. Die Wohnfläche mit ca. 158 m² sowie ca. 60 m² Kellerfläche erstreckt sich über vier Etagen, hier findet sicher jeder seinen Lieblingsplatz.

RÄUMLICHKEITEN KELLERGESCHOSS: 59,14 m² - mehrere Räume (individuelle Gestaltung als Home-Office, Fitness, Partyraum)

RÄUMLICHKEITEN ERDGESCHOSS: 56,12 m² - Vorraum, Toilette, Bad, Küche/Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse

RÄUMLICHKEITEN OBERGESCHOSS: 53,30 m² - Stiege mit Gang, Flur, 3 Schlafzimmer, Garderobe, Toilette, Bad

RÄUMLICHKEITEN DACHGESCHOSS: 48,03 m² - MASTER BEDROOM, Garderobe, Bad, Toilette

Der Preis beläuft sich auf € 539.000,00 für die belagsfertige Variante. Schlüsselfertig kann das Objekt gegen Aufpreis erworben werden. Nähere Informationen gerne auf Anfrage.

Die Nähe zur Bundeshauptstadt Wien und die Kombination aus Ruhelage und guter Infrastruktur kennzeichnen Sierndorf. Der Ort liegt am südwestlichen Ende des Bezirks Korneuburg. Die Liegenschaft befindet sich in einer modernen Siedlungslage. Die hervorragende Verkehrserschließung, die Lage im Grünen sowie die gute Infrastruktur machen Sierndorf zu einer lebenswerten Gemeinde in der Nähe von Wien. Hier findet man einen Kindergarten, eine Volksschule, eine Gruppenpraxis, einen Orthopäden, einen Nah & Frisch, Fleischer, einen Landgasthof und eine Bank. Des Weiteren gibt es hier einen Bahnhof, mit dem man Wien Floridsdorf in bereits ungefähr 30 Minuten erreicht.

Der Ort im schönen Weinviertel hat sich in den letzten Jahren als Geheimtipp für anspruchsvolle Wiener entwickelt, welche die Vorzüge eines privaten Hideaways nahe der Großstadt zu schätzen wissen. Das Landleben formvollendet in guter Atmosphäre genießen? – genau das finden Sie hier! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 32.0 kWh/(m²a)

f:

Klasse Heizwärme B

bedarf:

Faktor Gesamte 0.73

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A

esamtenergieeffi

zienz:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie Jasmina Ibrahimbegovic, MBA von RE/MAX GOLD! Wir sind Ihre Immobilienexperten und freuen uns schon auf Sie.