

Einfamilienhaus mit Garten - bezugsfertig!



Objektnummer: 7109

Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2440 Moosbrunn
Nutzfläche:	113,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	110,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	295,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Johannes Kahr

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien

T +43 1 5132313-12







Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Moosbrunn – modernes Einfamilienhaus mit Garten und sonniger Terrasse

Willkommen in Moosbrunn, wo Wohnen zum Wohlfühlen wird! Das mittlere von drei modernen Einfamilienhäusern mit ca. 113 m² Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine südwestlich ausgerichtete Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im eigenen Garten.

? Eckdaten auf einen Blick:

- 4,5 Zimmer mit großzügiger Wohnküche und direktem Terrassenzugang
- Eigengrund mit Garten (ca. 110 m²), Gerätehütte und zwei PKW-Stellplätzen
- Zwei moderne Badezimmer mit Fliesen, Dusche, Badewanne und zwei separaten Toiletten.
- Hochwertige Ausstattung inkl. Holzstiege, Innentüren, Fliesen- und Parkettböden
- Fußbodenheizung mittels effizienter Luftwärmepumpe
- Niedrigenergiehaus in nachhaltiger Holzriegelbauweise mit hervorragender Dämmung
- Französische Balkone im Obergeschoss und Eingangstür mit Mehrfachverriegelung

? Top-Lage in Moosbrunn:

Die ausgezeichnete Mikrolage bietet beste Infrastruktur: Kindergarten, Volksschule und Nahversorgung sind fußläufig (unter 500 m) erreichbar. Zudem liegt Moosbrunn verkehrsgünstig nur ca. 20 Autominuten südlich von Wien – ideal für Pendler, Familien und Ruhesuchende gleichermaßen.

? **Ihr Vorteil:** Fix und fertig zum Einziehen – keine zeitraubenden Ausbauten mehr nötig!

Fazit: Dieses Haus bietet modernen Wohnkomfort, nachhaltige Bauweise und eine familienfreundliche Umgebung – eine ideale Gelegenheit, sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen.

? **Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren und Ihr neues Zuhause entdecken!**
? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <6.000m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap