

**Viel Platz im neuen Zuhause!**



Image00014

**Objektnummer: 141/83933**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Wienerdorf
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3%	

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Rösch**

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689  
H +43 676 834 34 689

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



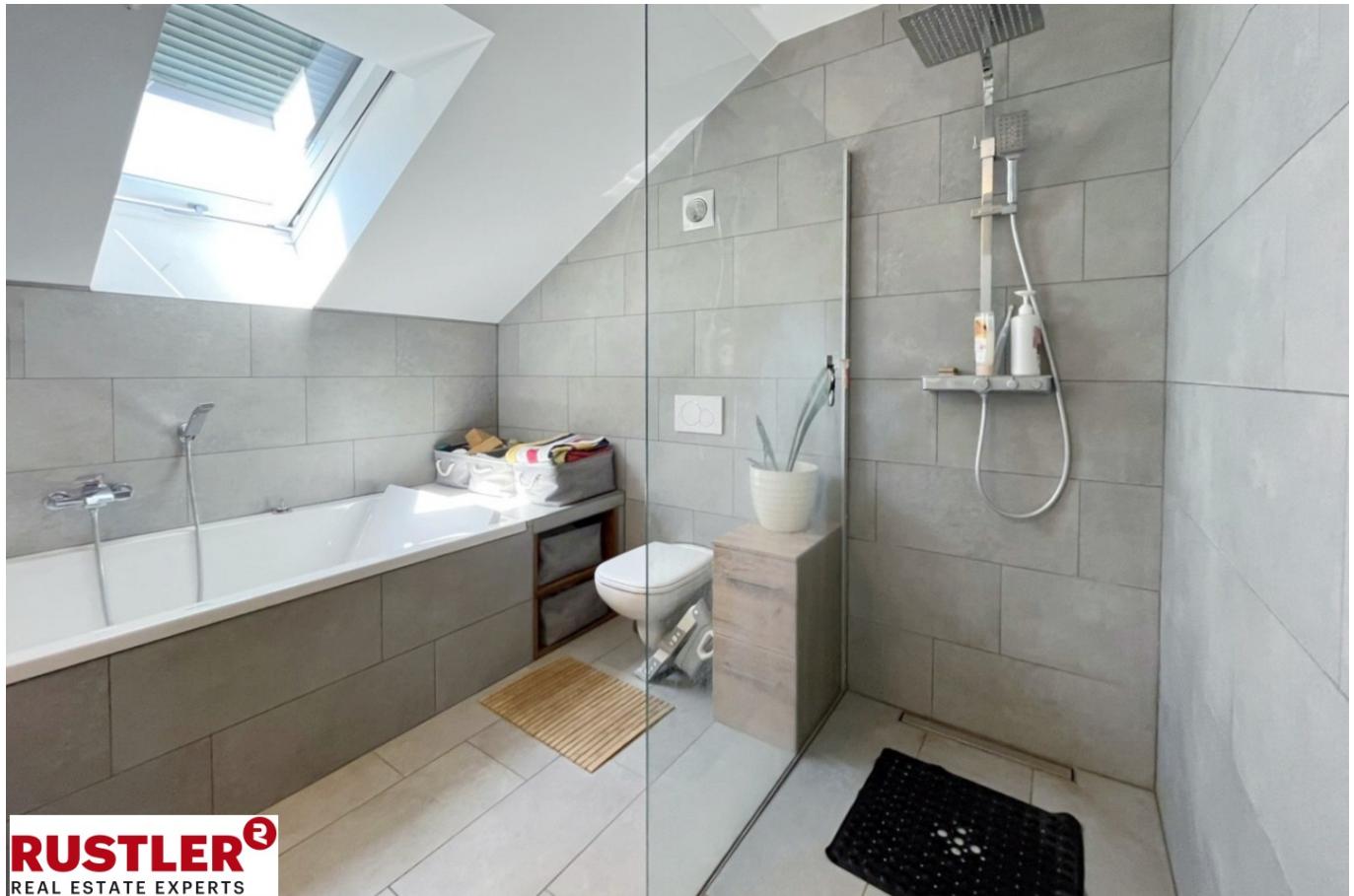
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

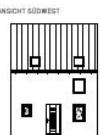
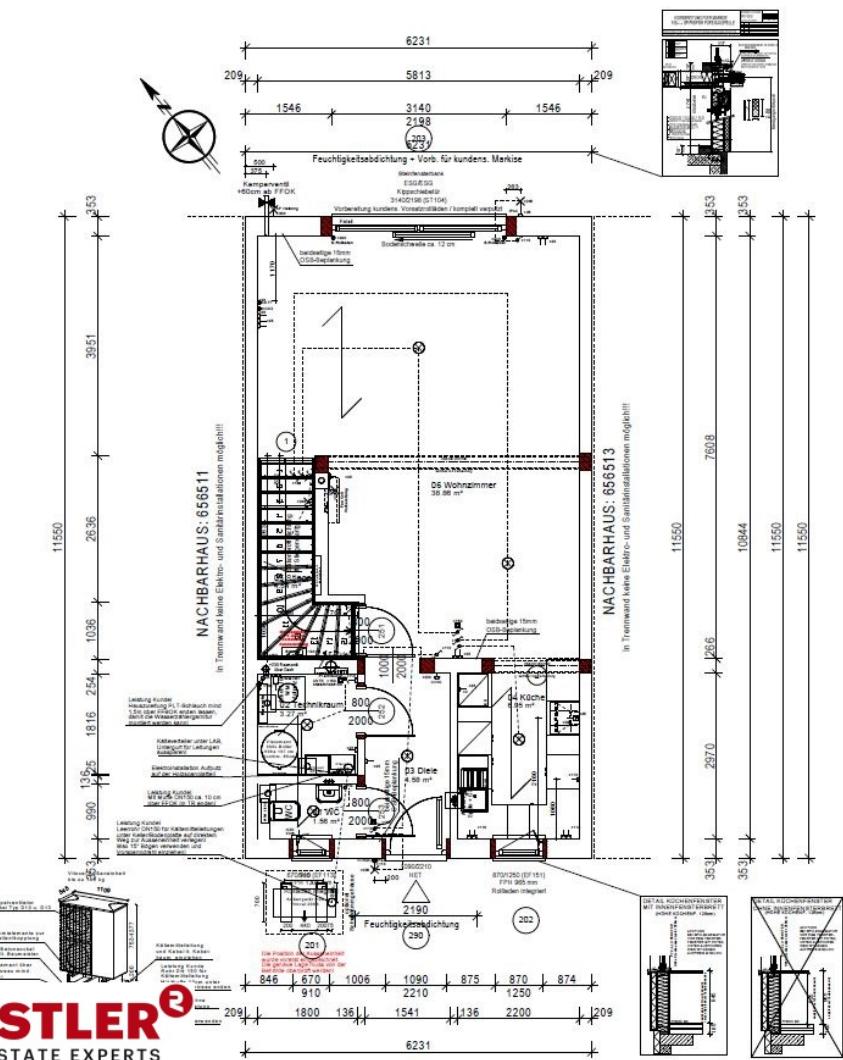




**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



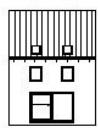
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



7500ST



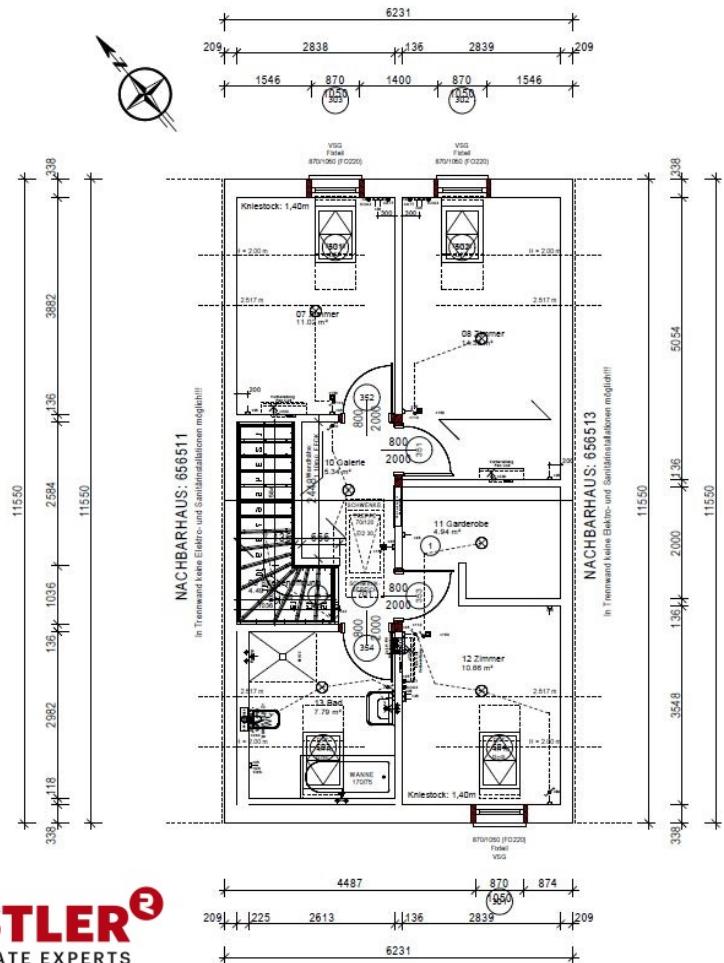
ANSPIT NOERDOST

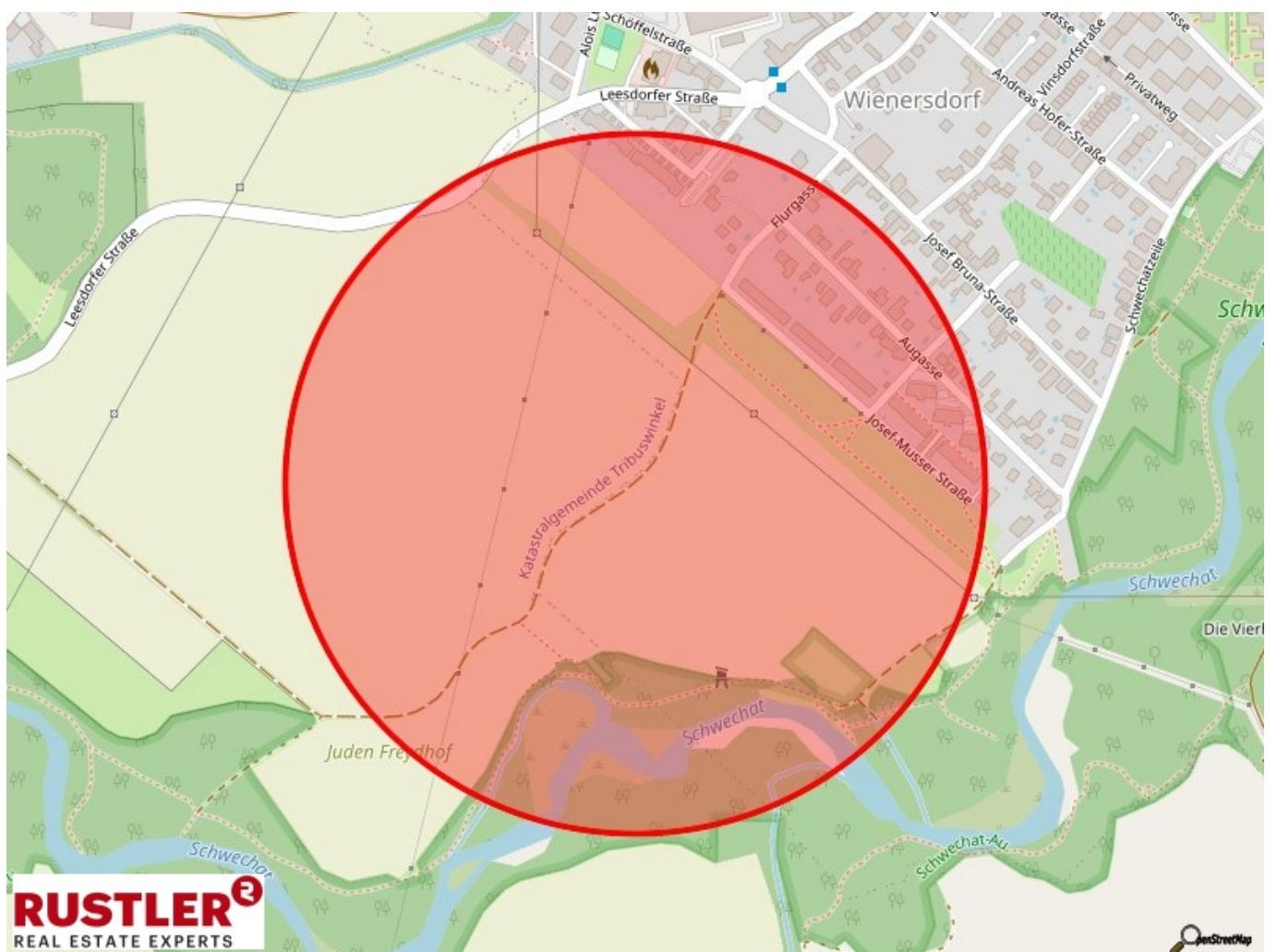


ANSICHT WORLDPATENT



**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS





**RUSTLER<sup>E</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

onStreetMap

## Objektbeschreibung

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich mit diesem gut geschnittenen und lichtdurchfluteten ca. 113m<sup>2</sup> Reihenhaus im beliebten Wiensdorf Ihren Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Das Reihenhaus bietet eine praktische Raumaufteilung, eine ruhige Lage, einen ca. 225m<sup>2</sup> gepflegten Garten und zwei Stellplätze – ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung, die sich wie folgt aufteilt: ERDGESCHOSS - Vorzimmer - räumiger Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche - sep. WC - großer Wirtschafts/Technikraum - wunderschön gepflegter Garten mit Terrasse und Platz für einen Pool OBERGESCHOSS - 3 gut geschnittene Schlafzimmer, die viel Raum für Ihre persönliche Gestaltung bieten - Badezimmer mit bodenebener Dusche, Wanne, Waschtisch und WC Ausstattung: - Außenrolllos - Fußbodenheizung mittels Luft-Wärmepumpe - Sicherheitstür mit erhöhtem Einbruchschutz - Parkettböden Lage und Infrastruktur: Wiensdorf gehört zur Stadtgemeinde Traiskirchen, Bezirk Baden, Niederösterreich. Das Gebiet verbindet ländlichere Ruhe mit guter Anbindung in Richtung Wien und Umgebung. Es bietet grünes Umfeld und Erholung in der Nähe, ohne komplett abgelegen zu sein. Für Pendler ist die Lage günstig: Mit dem Auto ist Wien und auch der Flughafen Schwechat in etwa 30 Minuten erreichbar über die Südautobahn. Nahversorgung: Supermärkte, kleinere Geschäfte, Apotheken und Dienstleister sind in Wiensdorf oder in unmittelbarer Nähe vorhanden. Bildung: Kindergärten und Schulen gibt es in fußläufiger bzw. kurzer Entfernung. Gesundheit: Ärzte und Apotheken sind in der Nähe, so dass medizinische Versorgung gut gegeben ist. Freizeit & Umgebung: Grünräume, Rad- und Wanderwege, Freibad und die Schwechat Au sind nicht weit. Es gibt auch Heurigen und Weinlokale in der Umgebung, also Kultur & Freizeitangebote.