

Das Gute liegt so nahe ...



Objektnummer: 1260301

Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlstraße
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Felixdorf
Baujahr:	2018
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,81 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	44,63 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	266,64 €
USt.:	27,73 €
Provisionsangabe:	

16.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



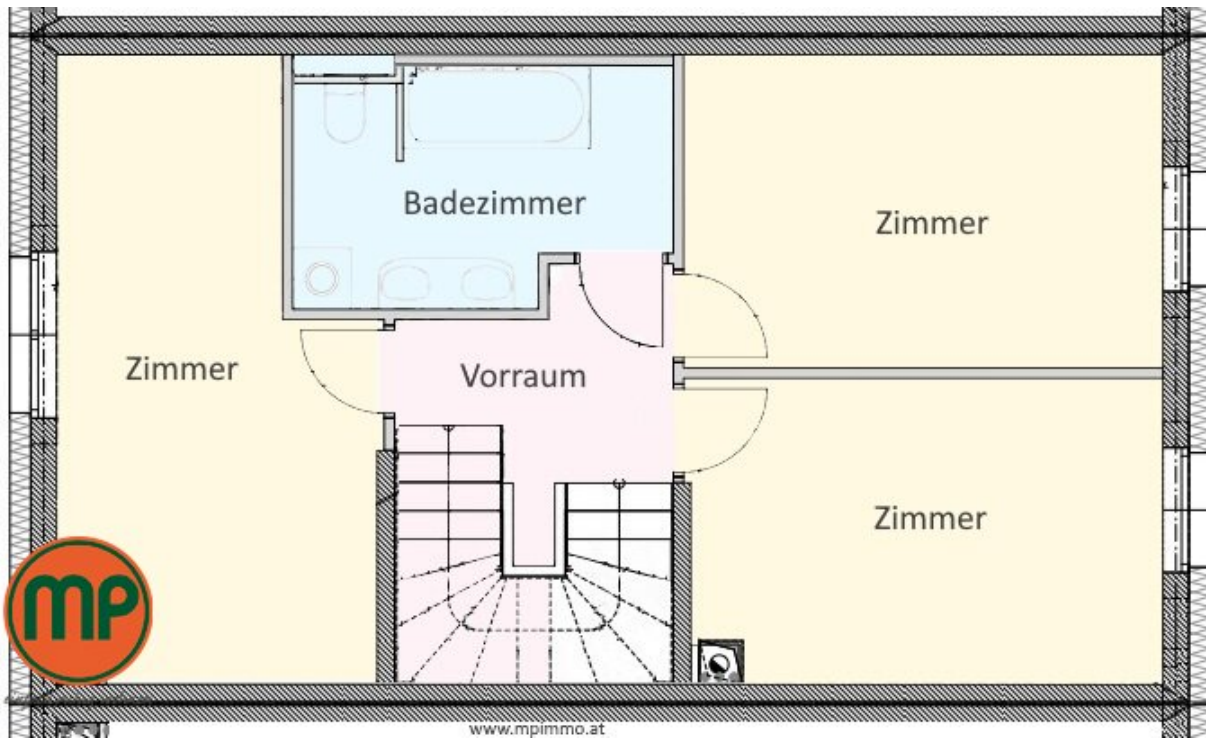
GF Michael Pfeifer, MBA, PMM

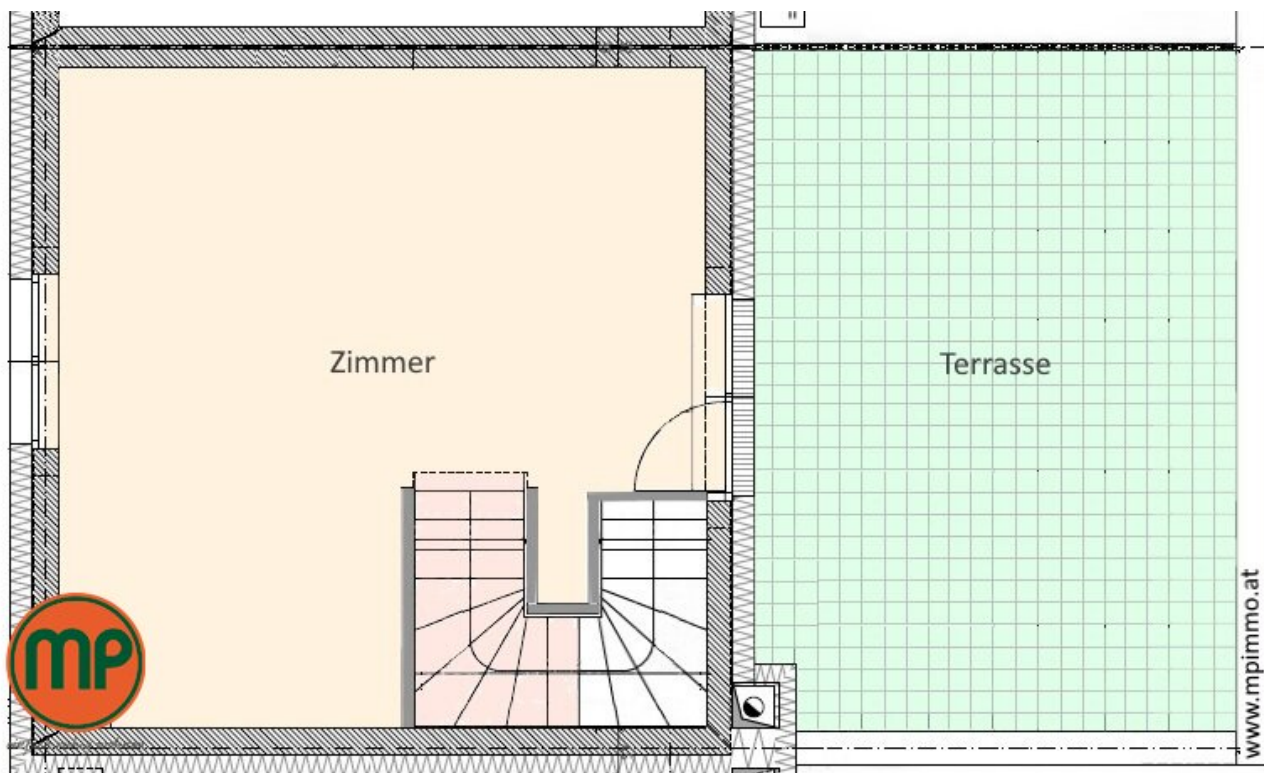
Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.
Arbeitergasse 33

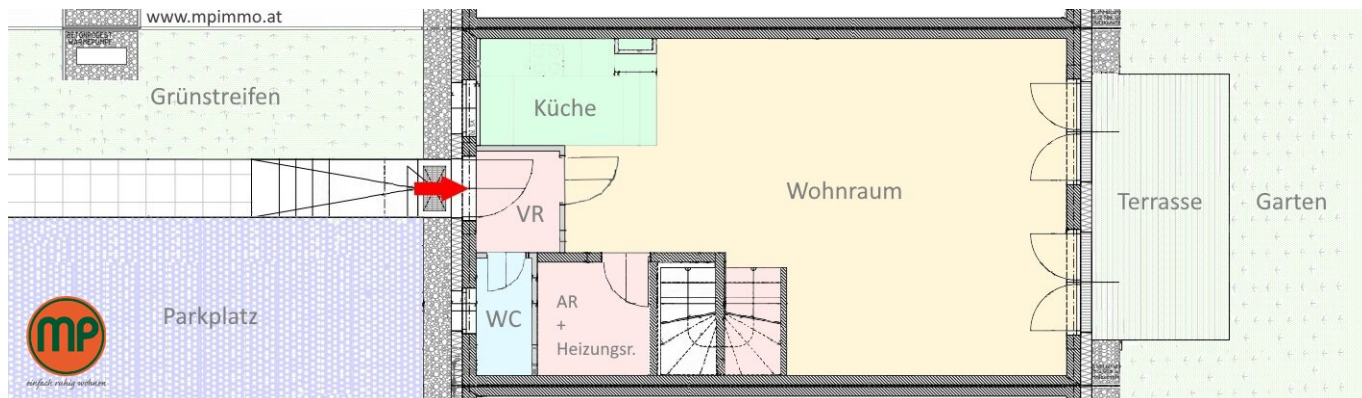


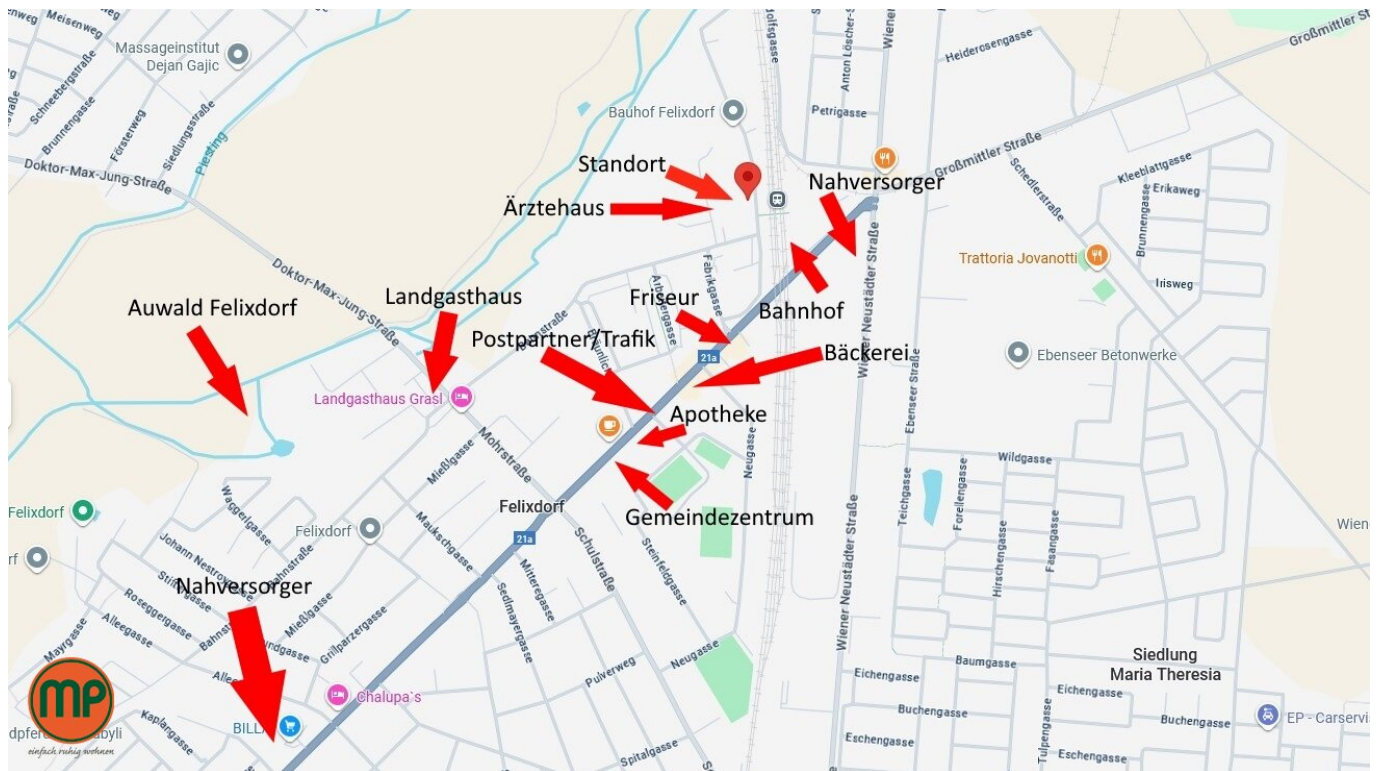












Objektbeschreibung

LAGE:

In der aufblühenden Gemeinde Felixdorf im südlichen Niederösterreich befindet sich dieses schmucke und massive Reihenhauses samt Garten und Autoabstellplatz. Die Südbahnstation befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Per Bahn könnte man hier nicht besser angebunden sein: mit dem REX 1 geht es im Halben-Stunden-Takt ins nahe Wiener Neustadt bzw. darüber hinaus in den Süden. Nach Wien kommen Sie mit dem REX 1, dem REX 3 und den S- und Regionalbahnen auch bequem und ohne Umsteigen in etwa 30 Minuten. Die Kurstadt Baden erreichen Sie mit der Bahn in unter 20 Minuten.

Das Objekt selbst befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ärztehaus Felixdorf.

INFRASTRUKTUR:

Felixdorf hat eine unvergleichliche und sehr ansprechende Infrastruktur. Supermärkte, Bäckereien, Friseure, eine Apotheke, Banken, Gastronomielokale, Trafik und Postpartner sind alle zu Fuß binnen weniger Minuten erreichbar. Familien sind in Felixdorf auch bestens aufgehoben und versorgt. Die Gemeinde bietet Kinderbetreuung an drei gut verteilten Standorten innerhalb des Ortes an. Der hier nächstgelegene Standort ist zu Fuß in etwa 5 Minuten erreichbar. Auch die Volksschule und die neue Mittelschule sind fußläufig bequem zu erreichen.

Besonders hervorzuheben ist ein sehr traditionsreiches Landgasthaus zwischen Ortskern und Auwald. Typische Hausmannskost und ein bodenständiges Ambiente werden Sie dort bestimmt erfreuen.

Apropos Auwald – Naherholungssuchende kommen hier voll auf ihre Rechnung. Dort, wo die Seitenarme der Piesting im romantischen Mischwald in ein Biotop mit märchenhafter Flora und Fauna plätschern, können Sie Ihre Seele baumeln, den Alltag hinter sich lassen.

Am Rande der Au befindet sich das Felixdorfer Waldbad – in den Sommermonaten ein traumhaft schönes Naturfläckchen.

AUSSTATTUNG:

Das Reihenhaus verfügt über modernste Ausstattung:

Massive Parkettböden in den Wohnräumen, ein zeitlos schönes Fliesendesign in den Sanitärräumen, eine Luftwärmepumpe für die hauseigene Heizung, einen eigenen KFZ-Stellplatz, eine Terrasse im Garten sowie im 2. Obergeschoß eine Dachterrasse. Ein besonderer Bonuspunkt ist die auf Allgemeingrund verfügbare Ladestation für E-Autos.

Lichtdurchflutete Räume, alle Fenster mit Beschattungssystemen und Fernblick bis zum Schneeberg.

Weitere Highlights sind: ein großzügiger Abstellraum, günstige Erhaltungs- und Betriebskosten (HWB liegt bei 29,6) sowie die massive Bauweise, insbesondere das doppelte Mauerwerk mit Schalltrennung zwischen den Häusern.

Richten Sie Ihre schriftliche Anfrage gerne auch an office@mpimmo.at.

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m
Klinik <9.500m
Krankenhaus <8.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.750m
Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.250m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.750m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap