

**" Exklusive Doppelhaushälfte!"**



Wohnküche

**Objektnummer: 1626\_27835**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2483 Weigelsdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	137,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Guttman**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

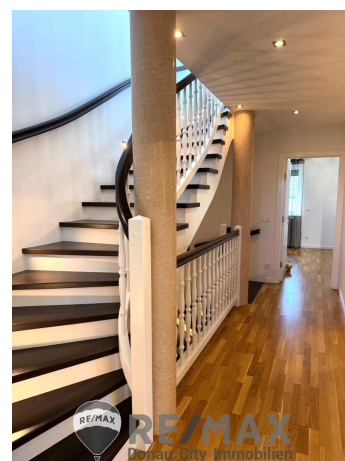
H +43 699 121 09 30  
F +43 1 699 11 12 -

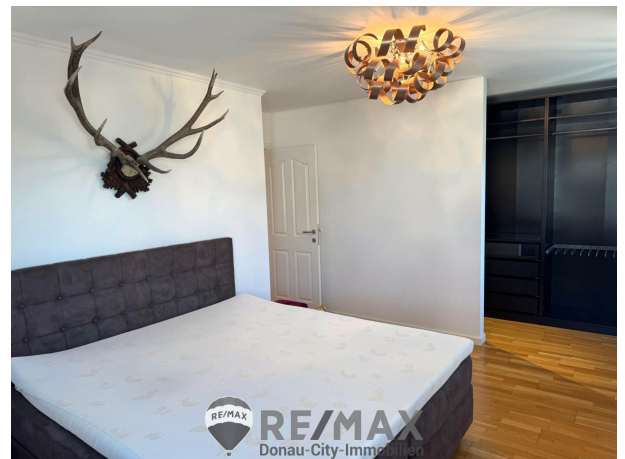
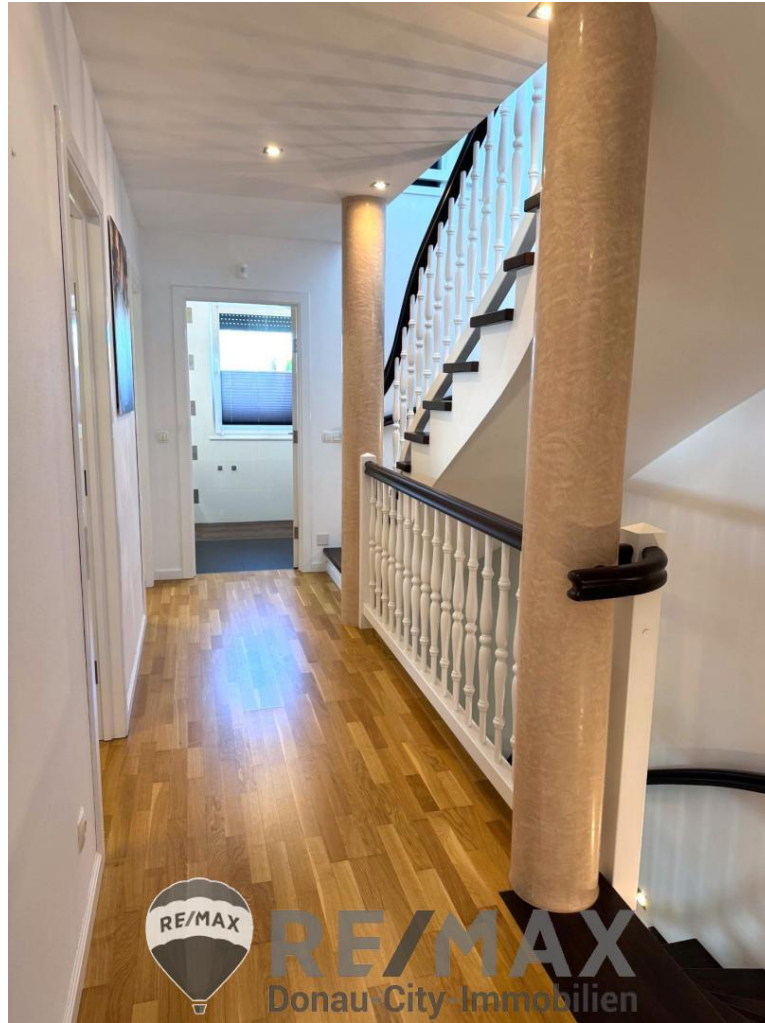
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



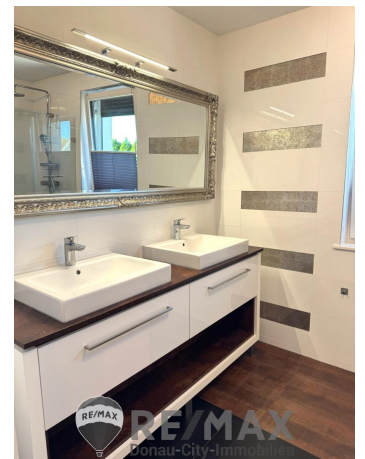




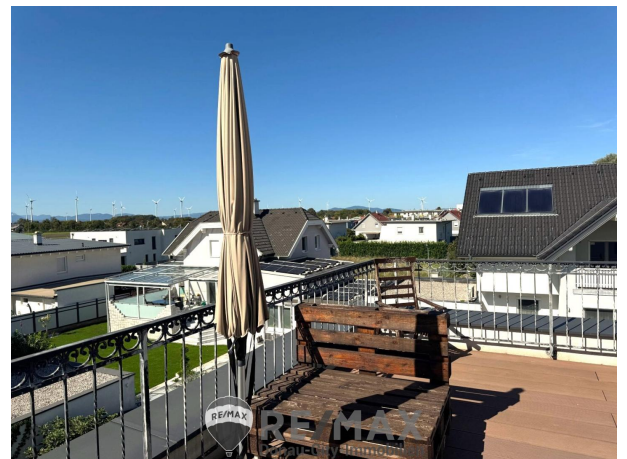




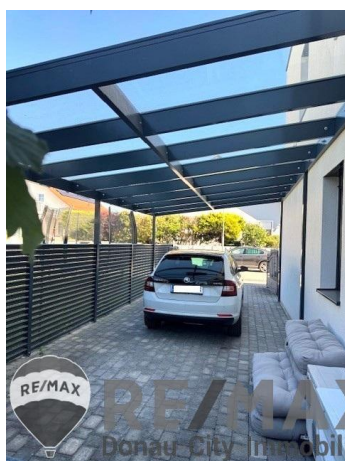










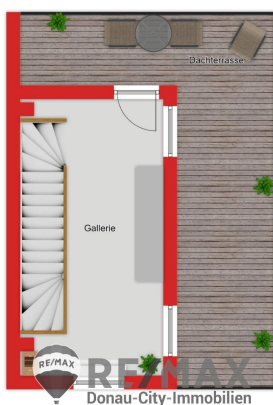




**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien







**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**





# Objektbeschreibung

## "Stillvoll ausgestattete Doppelhaushälfte"

Diese moderne Doppelhaushälfte Bj. 2013, liegt in der Gemeinde Weigelsdorf/Ebreichsdorf, in einer ruhigen Seitengasse.

### Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

Vorraum ca. 12m<sup>2</sup>, WC, Haustechnikraum ca. 8m<sup>2</sup>, Garderobenraum ca. 4m<sup>2</sup>, Wohnküche ca. 35m<sup>2</sup>, mit Kamin, Top ausgestatteter Küche mit Kochinsel (neuwertig) und Ausgang auf die ca. 20m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse und den Garten (südseitig)

Obergeschoß:

Vorraum ca. 9m<sup>2</sup>, Zimmer ca. 18m<sup>2</sup> mit Schrankraum, Zimmer ca. 13,4m<sup>2</sup>, Zimmer ca. 12m<sup>2</sup>, Badezimmer ca. 6m<sup>2</sup> mit Fenster, Doppelwaschbecken, Dusche, WC, Bidet.

Dachgeschoß:

Galerie/Zimmer ca. 19m<sup>2</sup>, mit Ausgang auf die ca. 39m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit traumhafter Aussicht.

Das gesamte Haus ist Top gepflegt und wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet.

### Highlights:

Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung, 3fach Verglasung mit elektrischen Außenschallosien, Klimaanlage in jeder Etage, Alarmanlage, Hauswasserwerk, PV-Anlage, moderne Einbauküche mit Kochinsel, Glasüberdachte Terrasse, Kamin, 2 Parkplätze Carport, elektrische Markise, Gartenbewässerung, Mähroboter, Gartenhütte usw.

Ein wahres Traumhaus für Jung und Alt die ohne Renovierungsaufwand sofort einziehen möchten.

Außerdem sind die geringen monatl. Kosten zu erwähnen, Energieausweis 32 kWh, Verbrauchsabhängige Kosten momentan 2 Personen Haushalt, für Heizung, Strom und Wasser bei ca. 9,2 kWh/Tag

Einige Nahversorger, Ärzte, Apotheken, Kindergarten und Schule liegen in unmittelbarer Umgebung.

Öffentliche Verkehrsmittel Bus. Schnellbahn (Anschlussstelle Ebreichsdorf, Fahrzeit nach Wien/Meidling ca. 16 Min.), Autobahnauffahrt (A3) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

**Der Preis € 595.000,--**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 32.0  
edarf: kWh/(m²a)  
Klasse HeizwB  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 0.66  
ntenergieeffi  
zienz:  
Klasse A+  
Faktor Gesa  
ntenergieeffi  
zienz: