

**Hier wird Wohnen zum Wohlfühlen - Familienfreundliches  
Eigenheim mit Garten in Alberndorf im Pulkautal!**



IMG\_2050

**Objektnummer: 3814\_614**  
**Eine Immobilie von RE/MAX GOLD**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2054 Alberndorf im Pulkautal
<b>Baujahr:</b>	ca. 1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 128,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,72
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

















## Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim!

Stadtnah zu Hollabrunn und Retz und dennoch im Grünen gelegen, bietet dieses im Jahr 1984 fertiggestellte Objekt komfortables Wohnen für die ganze Familie. Ihr künftiger Wohnraum in Alberndorf im Pulkautal verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 122 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Geschosse, einen Kellerbereich von rund 58 m<sup>2</sup>, eine Garage mit etwa 16 m<sup>2</sup> sowie einen ca. 130 m<sup>2</sup> großen Garten im hinteren Teil der Liegenschaft.

Dieses freundliche Reihenhaus stellt ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder auch Singles dar.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt in den gepflegten Gartenbereich. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung; alternativ steht im Wohnzimmer ein Kachelofen zur Verfügung, der insbesondere für die Übergangsmonate oder als kostengünstigere Heizoption genutzt werden kann.

Raumaufteilung Erdgeschoss:

Vorraum, Abstellraum, Toilette, Küche, Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse und in den Garten

Raumaufteilung Obergeschoss:

Badezimmer/ Toilette, begehbare Garderobe, drei Schlafzimmer, Loggia

Der Keller bietet zusätzlich einen Vorraum sowie zwei größere Räume, die individuell genutzt werden können. Die Liegenschaft wurde vom Eigentümer stets liebevoll gepflegt und gut erhalten. Nun ist es jedoch Zeit, das Objekt zu modernisieren und auf den heutigen Standard anzupassen.

Die Immobilie befindet sich in der Europasiedlung in Alberndorf, einer familienfreundlichen Wohngegend, welche nur ca. 20 Fahrminuten von Hollabrunn entfernt ist. Die gute Infrastruktur garantiert ein bequemes, alltagsfreundliches Leben.

Alberndorf ist eine Weinbaugemeinde im Herzen des Pulkautales im nördlichen Weinviertel. Nahe der tschechischen Grenze gelegen, ist sie nicht nur für ihre hervorragenden Weine, sondern vor allem für ihre gastfreundlichen und aufgeschlossenen Bewohner bekannt. Im Ort sind ein Kindergarten und eine Volksschule vorhanden. In der Bezirkshauptstadt Hollabrunn – nur ca. 20 Autominuten entfernt – finden sich weiterführende Schulen, ein Krankenhaus, das Einkaufszentrum „KaufEin“, mehrere Kindergärten, Volksschulen, ein Freibad, ein Freizeitzentrum, Post, Banken und zahlreiche Gastronomiebetriebe. Mit den ÖBB-Zügen gelangen Sie von Hollabrunn im Stundentakt bequem nach Wien.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns! Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 128.4  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw D  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 1.72  
ntenergieeffi  
zienz:  
Klasse Faktor C  
Gesamtenerg  
ieeffizienz:

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.