

****PROVISIONSFREI** NEUBAU & ERSTBEZUG -
Belagsfertige Doppelhaushälfte im idyllischen
Wolfsgraben**



Objektnummer: 309997

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3012 Wolfsgraben
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	435.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Hannes Galler

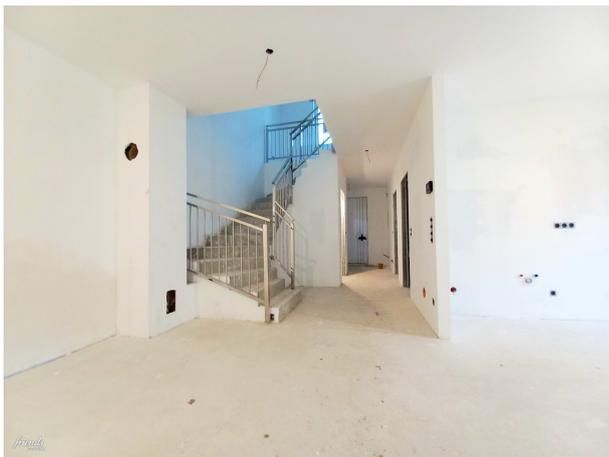
Friends Immobilien GmbH
Wiener Straße 127
2352 Gumpoldskirchen

T +43 676 40 65 609
H +43 676 40 65 609

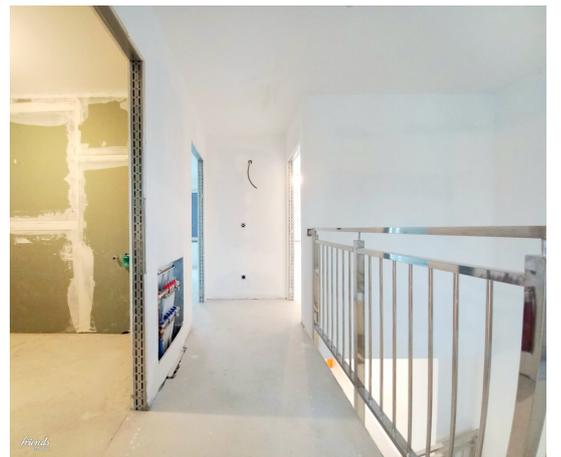
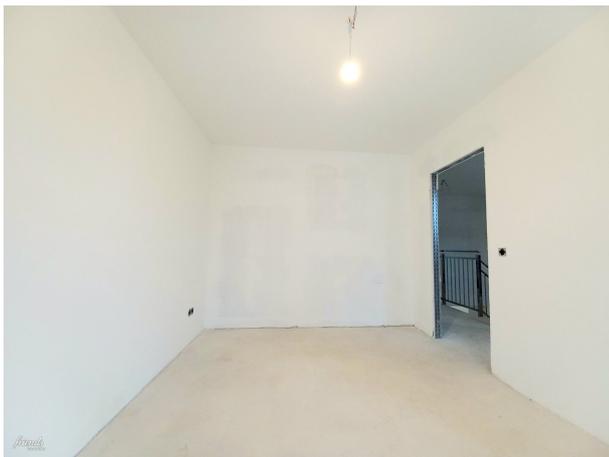
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





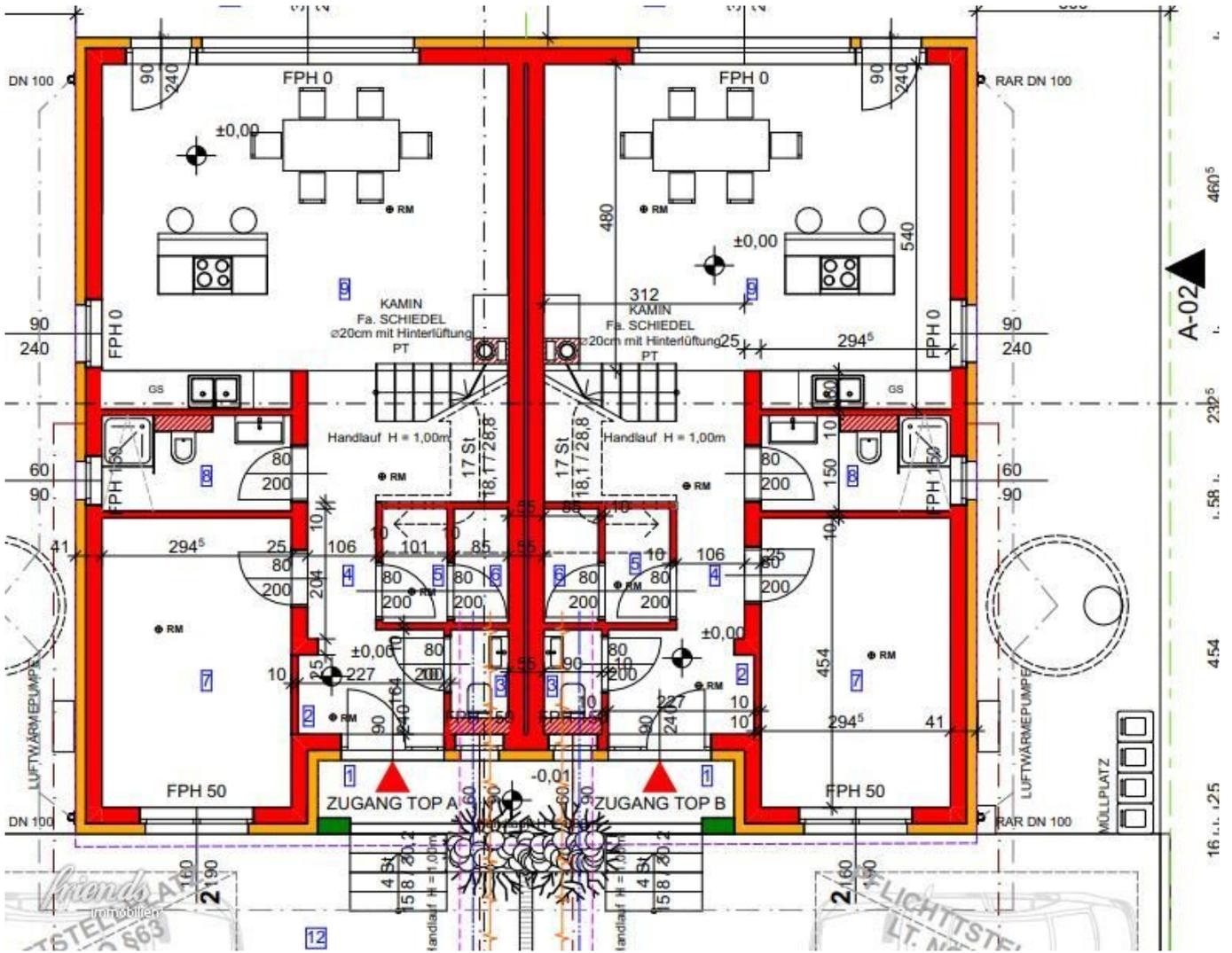










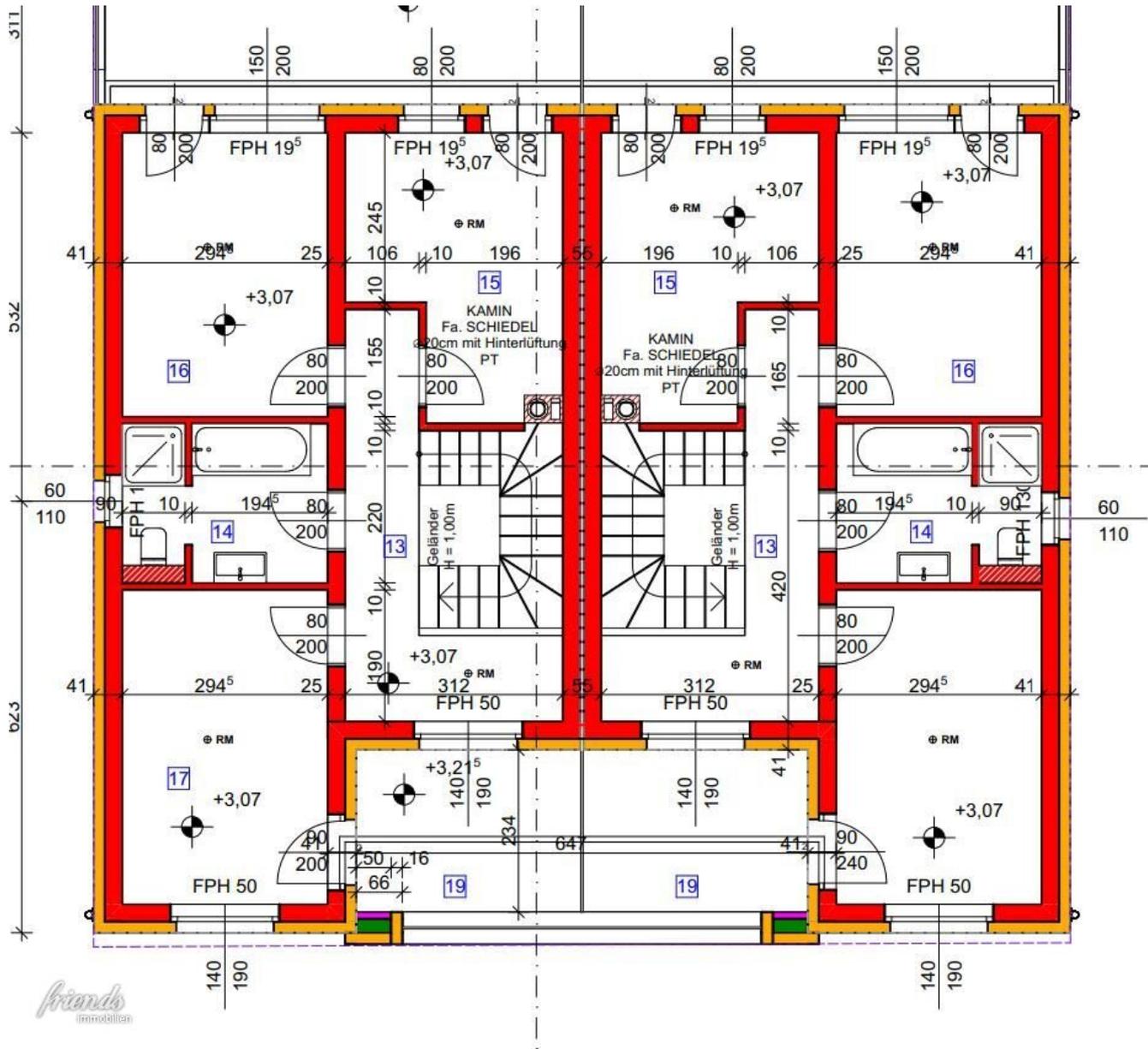


460⁵
 239⁵
 454
 16 i. i. 25

A-02

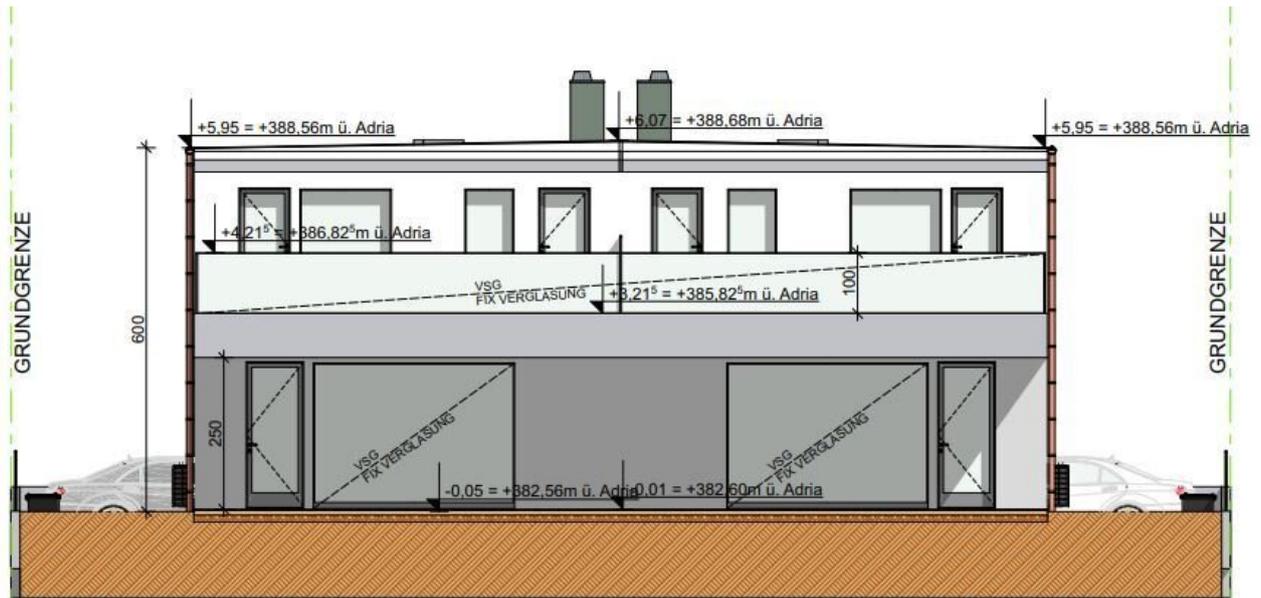
Friends Immobilien
 TSTEL AT 160
 2190
 563

FLICHTSTEL
 LT. N





Front-Ansicht



Hinten-Ansicht



300

1.400

300

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause, das Ihnen und Ihrer Familie modernen Wohnkomfort bietet und gleichzeitig in einer idyllischen Umgebung liegt? Dann sollten Sie diese Doppelhaushälfte in Wolfsgraben, Niederösterreich, genauer unter die Lupe nehmen!

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Nachbarschaft und bietet Ihnen auf 115m² Wohnfläche genügend Platz für ein angenehmes Wohngefühl. Mit insgesamt 5 Zimmern, verteilt auf zwei Etagen, haben Sie ausreichend Platz für sich und Ihre Lieben. Das Beste daran: Sie können hier den Erstbezug genießen und das Haus ganz nach Ihren Wünschen gestalten.

Der Kaufpreis für diese Traumimmobilie beträgt 435.000,00 € und ist angesichts der hochwertigen Ausstattung und der Lage mehr als fair. Doch das ist noch lange nicht alles, was dieses Haus zu bieten hat. Der großzügige Garten lädt zum Entspannen und Toben ein und ist perfekt für Grillabende im Sommer. Zudem verfügt die Doppelhaushälfte über zwei Terrassen, auf denen Sie das schöne Wetter und den herrlichen Ausblick auf die umliegende Natur genießen können.

Auch im Inneren des Hauses werden Sie begeistert sein. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und die Klimaanlage für angenehme Temperaturen im Sommer. Der Ostbalkon und die O/S/W Terrasse sowie der außenliegende Sonnenschutz bieten Ihnen zu jeder Tageszeit den perfekten Platz zum Entspannen. Dank der Luftwärmepumpe sind Sie zudem unabhängig von Öl oder Gas und können somit auch in Zukunft die Umwelt schonen.

Die Doppelhaushälfte verfügt außerdem über insgesamt drei WCs und zwei Bäder, die Ihnen und Ihrer Familie genügend Privatsphäre bieten. Auch für Ihr Auto ist gesorgt, denn die Immobilie verfügt über zwei Stellplätze. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal, denn eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Zusammengefasst bietet Ihnen diese Immobilie in Wolfsgraben ein perfektes Zuhause für Ihre Familie. Überzeugen Sie sich selbst von der hohen Lebensqualität und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumhaus persönlich zu präsentieren!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Klinik <3.000m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <3.500m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <9.000m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap