

Kontakt



Cengiz Gency

Telefon : **+43 66488544821**
Mobil : **+43 66488544821**
E-Mail : **c.gency@poetsch-immo.at**
Büro : **Poetsch Immobilien GmbH**
Adresse : **5020 Salzburg, Gaisbergstr. 4 A/**
Weitere Objekte von diesem Makler



Grunddaten

Objekt Nummer: **2602/7819**
Objekt Typ: **Haus**
Bundesland: **Niederösterreich**
Adresse: **2412 Wolfsthal**
Kaufpreis: **€ 490.000,-**
Wohnfläche: **ca. 162,87 m²**
Zimmer: **5**

Beschreibung

EINMALIGE GELEGENHEIT! LUXURIÖSES DOMIZIL! ENDLICH GLÜCKLICH WERDEN IM EIGENEN HAUS MIT GARTEN!

EINMALIGE GELEGENHEIT! LUXURIÖSES DOMIZIL!
ENDLICH GLÜCKLICH WERDEN IM EIGENEN HAUS MIT GARTEN!
Sichern Sie sich rechtzeitig einen Termin für eine Besichtigung Ihres Traumhauses!

Zum Verkauf gelangt eine besonders schöne Doppelhaushälfte in traumhafter Grünruhelage mit großzügigem Platz für Ihre gesamte Familie:

Das perfekt geplante hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus wird in Massivbauweise errichtet und befindet sich auf einem 390m² großen Grundstück.

Die Doppelhaushälfte verfügt über eine eigene massive Trennwand mit zusätzlicher Isolierung zum Nachbarhaus, wodurch ein

ausgezeichneter Lärmschutz gegeben ist.

Das Grundstück ist durch die gut positionierte Ausrichtung des Hauses optimal genützt, sodass der Garten genug Platz zum Entfalten und Entspannen bietet.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die herrliche südseitige Terrasse mit Blick in den Garten.

Aufgrund der leichten Hanglage kann man von der Terrasse einen wunderschönen Fernblick genießen.

Die perfekt aufgeteilte Wohnfläche bietet Ihnen insgesamt 163m² auf 2 Ebenen:

Erdgeschoss:

33m² Wohnzimmer mit Ausgang auf die gartenseitige Terrasse (32m²)

24m² Esszimmer mit offener Küche und Ausgang auf eine Terrasse (13m²)

Bad mit Dusche und WC

Technikraum / Abstellraum
Vorraum / Gang / Treppe

Obergeschoss:

4 Zimmer

13m² Terrasse

1 Bad mit Dusche und WC

1 großes Bad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC

Schrankraum

Gang / Treppe

Kellergeschoss:

36m² Garage für 2 PKWs

Beheizt wird das Haus über die Fernwärme. Für angenehme Wärme sorgt eine Fußbodenheizung.
Im Erdgeschoss bietet ein Kaminanschluss die Möglichkeit für einen offenen Kamin.

Lage:

Das Objekt befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage.

Der Golfclub Hainburg ist in ca. 7 Minuten erreichbar.

Hainburg an der Donau ist in ca. 9 Minuten erreichbar.

Über die Autobahn A4 erreichen Sie Bratislava in ca. 14 Minuten und Wien in ca. 40 Minuten.

Der Flughafen Wien-Schwechat ist mit dem Auto in nur 38 Minuten erreichbar.

Neusiedl am See ist in ca. 30 Minuten erreichbar.

Das Naturschutzgebiet Nationalpark Donau-Auen befindet sich in unmittelbarer Nähe!

Erholungssuchende finden in der Umgebung alles, was sonst meist fehlt: gute Luft, Ruhe, unberührte Natur und damit eine unvergleichliche Lebensqualität.

Ein besseres Preis/Leistungsverhältnis werden Sie nicht finden!

Kaufpreis: € 490.000,-

Auf Anfrage schicke ich Ihnen gerne ein detailliertes Exposé.

Für eventuelle Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen auch gerne am Wochenende zur Verfügung.

Ihr Immobilienberater

Herr Cengiz Gency

Poetsch Immobilien GmbH

Tel.: 0664/88544821

Mail: c.gency@poetsch-immo.at

Kaufpreis: **€ 490.000,-**

Käuferprovision: **3% zuzüglich 20% MwSt**

Wohnfläche: **ca. 162,87 m²**

Grundstücksgröße **ca. 782,00 m²**

Nutzfläche: **ca. 260,00 m²**

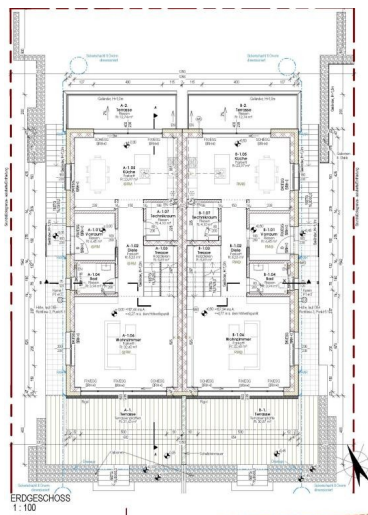
Terrassenfläche: **45 m²**

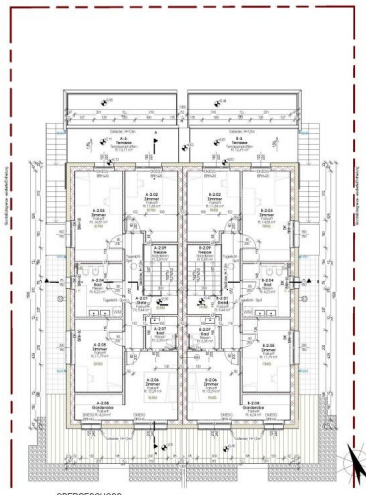
verbaute Fläche: **117,32 m²**

beziehbar ab:	März 2019
Zimmer:	5.5
Bäder:	3
WC:	3
Anzahl der Terrassen:	2
Heizung:	Fußbodenheizung
Baujahr:	ca. 2018
Zustand:	sehr gut
Garage:	2
HWB:	26.2 kWh/(m²a)
Klasse HWB:	B
FGEE:	0.73
Klasse FGEE:	A

Öffentliche Anbindung: Schnellbahn, Bus; **Lage:** Dorfrand; **Ausstattung:** Bad; **Bauweise:** Ziegelmassiv







OBERGESCHOSS
1:100