ESCHBACHER
IMMOBILIEN
Die etwas andere Maklerin

SCHLÜSSELFERTIGER WOHN(T)RAUM IM TULLNERFELD

Erstbezug-Doppelhaushälfte Nr. 1

www.eschbacher-immobilien.at

ALLE DATEN AUF EINEN BLICK

Objekttyp	Doppelhaushälfte
Bauweise	Ziegelmassiv
Vermarktungsart	Kauf
Fertigstellung	Ende Somme 2021
Zustand	**Erstbezug**
Ausstattung	**schlüsselfertig**
Grundfläche	360 m²
Kellerfläche	nicht unterkellert
Garten	222 m²
Wohnfläche	136 m²
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Heizung	**Luftwärmepumpe**
Heizungsart	**Fußbodenheizung**
Technikraum	Ja
Stockwerke	1 - Obergeschoss
Autoabstellplätze	**Einfahrt - 2 PKW**
Terrasse	18,30 m²
Balkon	17,94 m²
Verfügbar	nach Fertigstellung - Ende 2021
Provision	3% zzgl. USt
Kaufpreis	€ 399.900

Energieausweis

- HWB (kWh/m²/Jahr): 45,4
- **HWB Energieklasse: B**
- fGEE: 0,75
- **fGEE: A**

DAS OBJEKT

Das Doppelhaus ist im Erdgeschoss **offen gestaltet** und zeichnet sich durch eine moderne & großzügige Raumaufteilung aus. Es gliedert sich wie folgt.

Besonderes Wohnambiente wird auch durch die moderne, offene Grundrissgestaltung im Erdgeschoss geschaffen. Sie erwartet ein großzügiger Wohn-, Koch und Essbereich mit direktem Ausgang auf die Terrasse und in den Garten, im Eingangsbereich ein zentraler Vorraum mit einem Gäste-WC inklusive Waschbecken und einem Technik-/Abstellraum unter der Stiege. Die Stiege führt Sie ins Obergeschoss, dort finden Sie ein Schlafzimmer mit Balkon, drei weitere Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne + Dusche und Fenster.

Beheizt werden die Häuser per komfortabler **Fußbodenheizung** in Kombination mit einer energieeffizienten **Luftwärmepumpe.** Ihr **Perfektes Raumklima** - durch die verbaute Kühldecke können Sie auch im Sommer Ihre neuen vier Wände kühl halten. Dank der Ziegelmassivbauweise und des Vollwärmeschutzes sind **niedrige Heizkosten** garantiert, wie es der Energieausweis wiederspiegelt.

Die verbauten **3-fach verglasten** Alu-Kunststofffenster sind mit **elektrischen Rollos** im Obergeschoss und **elektrischen Raffstore** im Erdgeschoss ausgestattet.

Zu jeder Doppelhaushälfte gehören zwei **Kfz-Abstellplätze** vor dem Haus.

AUSSTATTUNG

Schlüsselfertig

- **Fassade & Vollwärmeschutz = niedrige Heizkosten**
- **Komfortable Fußbodenheizung in Kombination mit energieeffizienter Luftwärmepumpe**
- **Bauteilaktivierung (Kühldecke) für angenehmes Raumklima im Sommer**
- **automatische Wohnraumlüftung**
- **hochwertige Kunststoff-Alufenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung**
- **Erdgeschoss mit elektrische Raffstore inklusive Insektenschutz**
- **Obergeschoss mit elektrische Rollladen inklusive Insektenschutz**
- **alle Böden schlüsselfertig**
- **Wände und Decken verputzt und gemalt**
- **Elektroinstallationen**
- **Bad-/Sanitärinstallationen**
- **seitlicher Eigengarten mit Terrasse**
- **Schlafzimmer mit Balkon im Obergeschoss (bei DHH 1-3)**
- **Leerverrohrung für Photovoltaik am Dach**

ebenfalls inkludiert sind

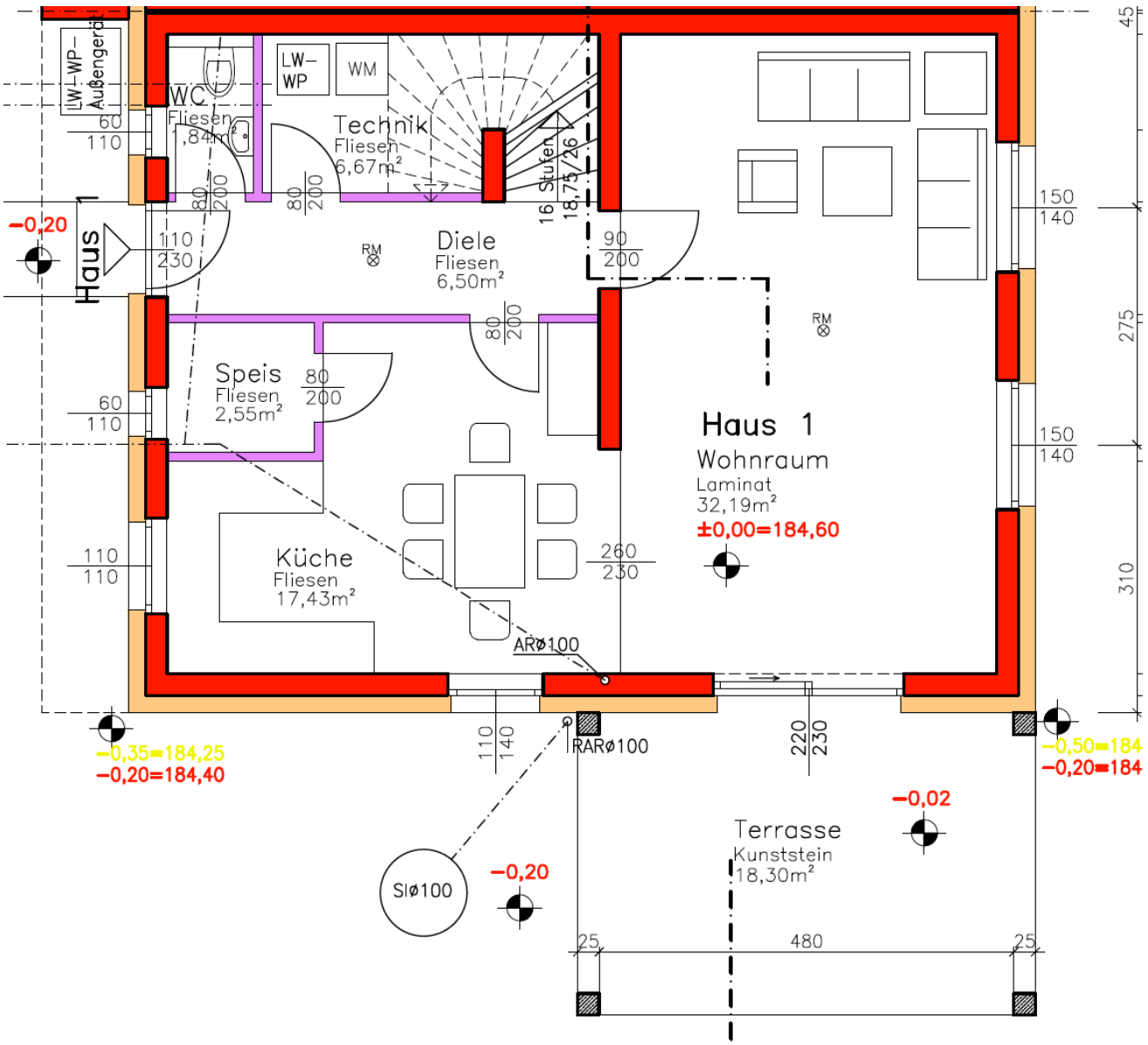
- **Benützungsbewilligung, Fertigstellungsanzeige, Aufschließungskosten**
- **Sämtliche Anschlussleistungen und -gebühren: Wasser, Strom, Kanal**

Die Ausführung der Einheiten wird Schlüsselfertig sein. In der detaillierten Bau- und Ausstattungsbeschreibung finden sie alle weiteren Details.

Die Beschreibung des Bauvorhabens entspricht dem derzeit aktuellen Planungsstand. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Bilder und Angaben in den gegenständlichen Verkaufsplänen nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben, eine Änderung eintreten kann.

HÄLFTE **1**

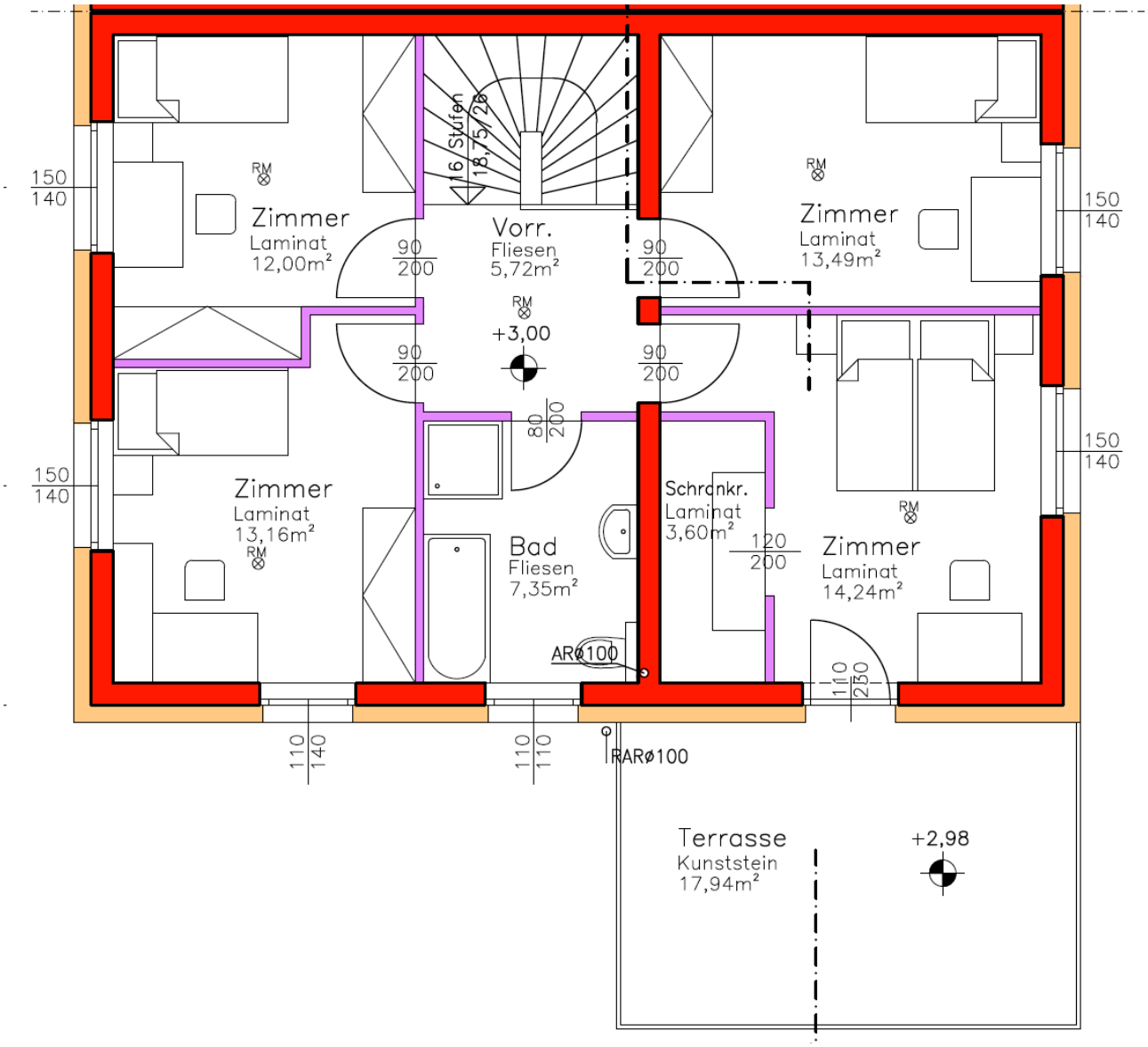
Erdgeschoss



*Änderung Küche: Speis entfällt - für große offene Küche

HÄLFTE **1**

Obergeschoss



*Änderung Schlafzimmer: Schrankraum entfällt

ANSICHT

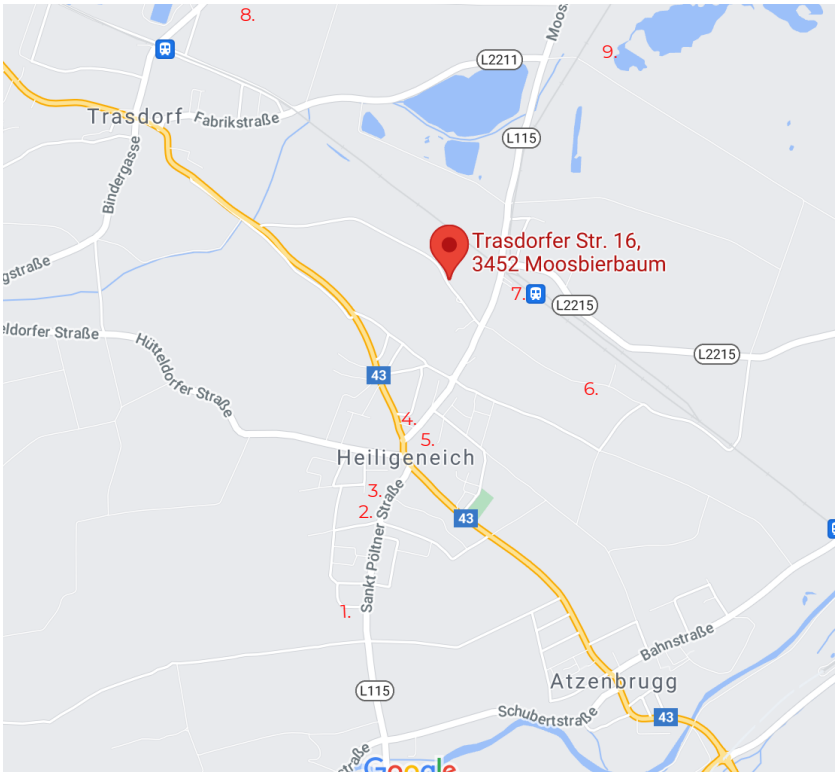
LAGE

Ihr neues Zuhause erreichen Sie über eine öffentliche Gemeindestraße die in eine Sackgasse mündet. Der hervorragende Standort glänzt mit minimalen Entfernungen zu Kindergarten, Schulen, Verkehrsanbindungen, diverse Heurigen und Einkaufsmöglichkeiten.

Das Zentrum von Heiligeneich ist in wenigen Minuten erreichbar, hier finden Sie alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, wie z.B. Supermärkte, Bäcker, Apotheke, Gastronomie, etc. sowie zahlreiche soziale Einrichtungen wie Kindergarten, Volks- und Mittelschule.

Wohnen in gemütlicher Dorfrandlage mit guter Anbindung:

- eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe
- der Bahnhof liegt wenige Minuten im Ortszentrum Moosbierbaum entfernt (Krems - St. Pölten - Tulln - Wien)
- nächstgelegene Stadt - Tulln mit dem Auto 15 min bzw. Wien 40 min
- Tullnerfeld-Bahnhof ist wenige Minuten entfernt



Entfernungen zu Fuß:

1. Kindergarten	1700 m
2. Volksschule	1100 m
3. Hauptschule	1100 m
4. Einkaufsmöglichkeiten	750 m
5. Apotheke	800 m
6. Ärztin	900 m
7. Bahnhof	600 m
8. Badeteich Trasdorf	3.000 m
9. Golfplatz	1.400 m

Quelle: Google Maps

Adresse: 3452 Moosbierbaum, Trasdorfer Straße 16

ESCHBACHER
IMMOBILIEN
Die etwas andere Maklerin

Was ist meine Immobiliewert?

Ich unterstütze Sie gerne und suche jederzeit für meine Interessenten:

Grundstücke **Häuser** **Wohnungen**

Infomieren Sie sich kostenlos und unverbindlich!
Rufen Sie mich einfach an oder senden Sie mir eine E-Mail.

Ihre Ansprechpartnerin

Alexandra Eschbacher
Die"etwas andere" Maklerin
+43 (0) 664 343 0 636
info@eschbacher-immobilien.at
Sonnengasse 19, 3452 Michelndorf

Ich nehme mir gerne Zeit für Sie - und zwar genau dann, wenn Sie Zeit haben!

Rechtshinweis
Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über Eschbacher Immobilien zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Alle Abbildungen können Sonderausstattung oder Abweichungen enthalten, diese sind nicht im Kaufpreis enthalten!