

# Moderne Doppelhaushälfte in Göttlesbrunn – Erstbezug!

2464 Göttlesbrunn, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: F5-22-102/DHH-01



Wohnfläche ca.: **117 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **389.000 EUR**



## Moderne Doppelhaushälfte in Göttlesbrunn – Erstbezug!

Objekt ID	F5-22-102/DHH-01
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	2464 Göttlesbrunn Niederösterreich
Wohnfläche ca.	117 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	17,43 m <sup>2</sup>
Gartenfläche ca.	232,13 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2021
Zustand	Erstbezug
Heizwärmebedarf (HWB)	35,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f <sub>GEE</sub> )	0,78 (Klasse A)
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Garten, Gäste-WC, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % MwSt. 3 % des Kaufpreises
Kaufpreis	389.000 EUR



# Objektbeschreibung

Sie möchten sich Ihren Traum vom Wohnen in ruhiger Siedlungslage verwirklichen?

Dann bietet dieses moderne Doppelhaus mit durchdachten Grundrissen auf etwa 121 m<sup>2</sup> belagsfertiger Wohnnutzfläche die passende Gelegenheit.

Der geräumige Eingangsbereich bietet Platz für Stauraum und führt Sie, vorbei an Gäste WC und Technikraum, in den offenen Koch-, Ess- und Wohnbereich mit angrenzender Terrasse und Garten.

In der oberen Etage, welche Sie über die Treppe mit Eichenstufen betreten, befinden sich neben dem etwa 20 m<sup>2</sup> großen Elternschlafzimmer – mit begehbarem Kleiderschrank – zwei weitere, ca. 11 m<sup>2</sup> große, Zimmer. Das raffiniert geplante Badezimmer hat ein großes Fenster und ausreichend Platz für Badewanne und eine große Dusche.

Als besonderes Highlight möchten wir hervorheben, dass hier nur 1 Doppelhaus inmitten eines bestehenden Siedlungsgebietes errichtet wurde.

In den Doppelhaushälften sorgen 3-fach verglaste Alu-Kunststoff Fenster für Helligkeit. Den Lichteinfall können Sie mittels elektrischer Raffstores, je nach Stimmung, regulieren. Die Luftwärmepumpe sorgt, dank Kühlfunktion, und in Verbindung mit der in allen Räumen installierten Fußbodenheizung, im Sommer für angenehmes Raumklima und für wohlige Wärme an kühlen Tagen.

Ihr neues Zuhause soll Ihren individuellen Wohnstil bei den Böden, bis hin zu den Wandfarben abbilden. Aus diesem Grund werden diese Häuser ausschließlich belagsfertig angeboten.

Gerne unterstützen wir Sie mit unserem Schlüsselfertigpaket (EUR 40.000,-) dabei, Ihr neues Haus zu Ihrem persönlichen Zuhause werden zu lassen.

Im Kaufpreis sind die beiden Stellplätze, die Aufschließungskosten, die Anschlusskosten und die Ergänzungsabgabe enthalten.

Träumen Sie lieber von Ihrem Eigenheim – Oder möchten Sie Ihren Traum vom Wohnen hier verwirklichen?

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber, ersuchen wir Sie bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir nur bei vollständigen Kontaktdaten, die Adresse der Immobilie bekanntgeben dürfen.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Bei dem verwendeten Bildmaterial handelt es sich tlw. um Symbolbilder oder Visualisierungen.

Gem. § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber besteht, welches sich durch regelmäßige geschäftliche Verbindung ergibt.



Wir weisen weiters darauf hin, dass die Faktor 5 über einen Exklusivauftrag für die Vermittlung dieses Projektes verfügt.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzerklärung) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

## Ausstattung

- Heizung und Warmwassererzeugung mittels modernster Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Aludeckschale
- Sonnenschutz Raffstores, elektrisch bedienbar mittels Funk
- Terrasse
- zwei Stellplätze



# Lage

Die Gemeinde Göttlesbrunn liegt inmitten des Arbesthaler Hügellandes im Weinbaugebiet Carnuntum.

Die unmittelbare Umgebung bietet Ihnen viele Möglichkeiten für Ihre Freizeitgestaltung. So finden Sie zB. Ruhe und Erholung im Nationalpark Donau Auen oder im angrenzenden Hügelland. Sie mögen es lieber sportlich? Kein Problem – Im nahegelegenen Speedworld Action Park, der Leithana Eissporthalle, dem ortseigenen Freibad oder bei einer der vielen möglichen Fahrradtouren finden Sie bestimmt die passende Abwechslung. Die zahlreichen Heurigenbetriebe der Region laden zum geselligen Beisammensein, kulinarischen Köstlichkeiten und Top-Weinen ein.

Nur wenige Autominuten entfernt tauchen Sie in der Römerstadt Carnuntum in die Vergangenheit ein. Das Römische Stadtviertel, die Amphitheater und ein Museum erwecken die Antike zu neuem Leben.

Auch das Shopping Vergnügen kommt nicht zu kurz. Der nahegelegene Eco Plus Park bietet eine Vielfalt an Geschäften des täglichen Bedarfs und vieles mehr. Das in geringer Entfernung gelegene Designer Outlet Parndorf eröffnet Ihnen ein abwechslungsreiches Shopperlebnis und besticht zusätzlich mit einer bunten Auswahl an Restaurants, einem Bowling-Billard-Center und einem Kino.





Titelbild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



# Grundriss

Erdgeschoss





# Grundriss

Obergeschoss

