

# Ein Haus voller Gefühle. Hier lässt sich Ruhe leben

## 2486 Siegersdorf

€ 799.000,00

5 Zimmer

ca. 235 m<sup>2</sup>



### OBJEKTBSCHREIBUNG

#### RUHIGE RANDLAGE - 25 MINUTEN NACH WIEN - POOL - GARAGE

Bei der Planung mussten einige Ansprüche berücksichtigt werden; hell soll es sein. Ordentlichen Raum soll es bieten. Helle Zimmer waren ein Muss und Erholungsmöglichkeiten waren ohnehin Grundvoraussetzung. All diese Eigenschaften werden geboten, überzeugen Sie sich bitte bei einem ausführlichen Termin selbst davon.

- 5 echte, grosszügige Zimmer, ein sechstes wäre herstellbar indem der derzeitige Schrankraum als Zimmer genützt wird mit Zugang von aussen.
- luxuriöses Bad mit begehrter Dusche, sondergefertigte Wanne und zwei getrennten Waschbecken samt Spiegelschränken
- in jeder Etage ein extra WC
- offene Küche mit Speis, mit der hervorragenden Wohnlandschaft samit Kamin verbunden. Mit Miele Geräten ausgestattet, vor 3 Jahren verbaut
- Doppelgarage und davor Doppelcarport

- Pool mit beweglicher Überdachung, mit Natursteinterrasse eingefasst
- 65m<sup>2</sup> Terrasse, die Verglasung ist komplett zu öffnen und besitzt eine automatische Beschattungsrollo

...es gibt viele weitere Dinge zu entdecken, die ganze Anlage wurde hochwertig und Detailreich gebaut. Freuen Sie sich auf eine angenehme Besichtigung in Ihrem zukünftigen Wohnraum! Wer auf der einladenden Terrasse das leicht toskanische Flair verspürt, wird sich von dort kaum mehr entfernen wollen.

### Lage und Infrastruktur:

Siegersdorf ist mit Pottendorf benachbart und ist dort auch Gemeindetechnisch zugehörig. Kindergarten und Volksschule ca. 5 Minuten entfernt, ebenso sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, oder auch gern genommen das Einkaufszentrum Ebreichsdorf. Verkehrstechnische Anbindung hervorragend; 25 Min. zur wiener Stadtgrenze, sowie ca. 15 Min. nach Wr.Neustadt

.....alles weitere zeige ich Ihnen gerne persönlich bei der Besichtigung. Wir nehmen uns individuell für Sie persönlich Zeit! Vereinbaren Sie mit mir einen unverbindlichen Termin, um in aller Ruhe diese Gelegenheit zu entdecken, ich freue mich auf Sie!

Für weitere Informationen, Besichtigungen und **Finanzierung** steht Ihnen Herr Robert PROHASKA, staatlich geprüfter Immobilienmakler, unter Tel. 0676/841 420 622 od. 050 450/620 gerne zur Verfügung. IMMER aktuell: VOLKSBANK [www.IMMO-CONTRACT.com](http://www.IMMO-CONTRACT.com) Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf:45.0 kWh/(m<sup>2</sup>a) Klasse Heizwärmebedarf:B

Objektnummer	<b>2000/35262</b>	Objektart	<b>Haus (Einfamilienhaus)</b>
Baujahr	<b>ca. 2010</b>	Vermarktung	<b>Kauf</b>
Lage	<b>Baden, Wien</b>	Grundfläche	<b>ca. 1.106 m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche	<b>ca. 235 m<sup>2</sup></b>	Zimmer	<b>5</b>
WC	<b>3</b>	Garagenstellplätze	<b>1</b>
HWB Klasse	<b>B</b>	Heizung	<b>Fußbodenheizung</b>
Terrassenfläche	<b>ca. 65 m<sup>2</sup></b>	Etagen	<b>2</b>
Bad	<b>2</b>	Terrasse	<b>1</b>
Freistellplätze	<b>4</b>	HWB Wert	<b>45 kWh/m<sup>2</sup>a</b>

### Birgit Prohaska

Birgit.Prohaska@IMMO-  
CONTRACT.com

+43 676/841 420-621

[www.IMMO-CONTRACT.com](http://www.IMMO-CONTRACT.com)

