

# Traumhaus in Felixdorf mit Pool, Smarthome-Ausstattung und mehr...

2603 Felixdorf, Haus zum Kauf

Objekt ID: 1080



Wohnfläche ca.: **174,91 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **598.000 EUR**



## Traumhaus in Felixdorf mit Pool, Smarthome-Ausstattung und mehr...

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID                            | 1080                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Objekttyp                            | Haus                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Adresse                              | 2603 Felixdorf<br>Niederösterreich                                                                                                                                                                                                                          |
| Etagen im Haus                       | 1                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Wohnfläche ca.                       | 174,91 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                       |
| Balkon-/Terrassenfläche ca.          | 32 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                           |
| Gartenfläche ca.                     | 610 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                          |
| Grundstück ca.                       | 610 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                          |
| Zimmer                               | 4                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Badezimmer                           | 1                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Separate WC                          | 2                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Terrassen                            | 1                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Heizungsart                          | Fußbodenheizung                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wesentliche Energieträger            | Luft/Wasser Wärmepumpe, Pellet                                                                                                                                                                                                                              |
| Baujahr                              | 2013                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Zustand                              | neuwertig                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Erschließung                         | vollerschlossen                                                                                                                                                                                                                                             |
| Heizwärmebedarf (HWB)                | 32,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse B)                                                                                                                                                                                                                    |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) | 0,62 (Klasse A+)                                                                                                                                                                                                                                            |
| Stellplätze gesamt                   | 2                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Stellplätze                          | 2 Stellplätze                                                                                                                                                                                                                                               |
| Garage                               | 1 Stellplatz                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ausstattung / Merkmale               | Abstellraum, Badewanne, Balkon/Terrasse Südost, Dusche, Einbauküche, Estrichboden, Fliesenboden, Garage, Garten, Gäste-WC, Klimatisiert, Neubau, Parkettboden, Pultdach, Rollladen, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Vollmöbliert, Wasch-/Trockenraum |
| Provisionspflichtig                  | Ja                                                                                                                                                                                                                                                          |



|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Käuferprovision | 21.528,00 € inkl. 20% USt. |
|-----------------|----------------------------|

---

|           |             |
|-----------|-------------|
| Kaufpreis | 598.000 EUR |
|-----------|-------------|

---



# Objektbeschreibung

Diese exklusive Immobilie bietet Ihnen auf einem großzügigen Grundstück von 610m<sup>2</sup> ein modernes Zuhause mit einer Gesamtnutzfläche von 230m<sup>2</sup>. Davon entfallen 175m<sup>2</sup> auf die Wohnfläche und weitere 55m<sup>2</sup> auf die geräumige Doppelgarage, die Ihren Fahrzeugen ein komfortables Zuhause bietet.

Die optimale Raumaufteilung garantiert ein angenehmes Wohngefühl, während die hochwertige Regina Plaza Küche ein echtes Highlight für Hobbyköche darstellt. Genießen Sie die Sonnenstunden auf der großzügigen 32m<sup>2</sup> Terrasse, die sich ideal für gesellige Stunden im Freien eignet.

Die Fußbodenheizung, die sich durch das gesamte Haus und sogar in der großzügigen Doppelgarage erstreckt, sorgt für eine behagliche Wärme und schafft ein komfortables Ambiente in allen Räumlichkeiten.

Die moderne Smarthome-Ausstattung von Loxone verleiht diesem Haus eine zeitgemäße Note. Steuern Sie Ihr Zuhause bequem über Ihr Smartphone und erleben Sie höchsten Komfort. Das Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne und Dusche, während der vorhandene Pool mit intelligenter Steuerung, automatischer Befüllung und Dosierung sowie einer effizienten Wärmepumpe keine Wünsche offen lässt.

Ein weiteres Highlight ist die eingebaute Klimaanlage, die Ihnen auch an warmen Tagen ein angenehmes Raumklima ermöglicht. Dieses Anwesen vereint modernen Wohnkomfort mit intelligenten Technologien und lädt Sie ein, das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Die Lage des Hauses ist ideal für alle, die eine gute Verkehrsanbindung schätzen. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und der Bahnhof ist ebenfalls schnell erreichbar. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie zum Beispiel Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien.

Raumaufteilung:

## Erdgeschoss

- Wohnen/Essen/Küche
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Speis
- WC

## Obergeschoss

- 3 Schlafzimmer
- Schrankraum
- Bad mit Dusche und Wanne
- WC
- Wasch- und Trockenraum

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## Sonstiges

- Pool
- Technikraum
- Doppelgarage



# Lage

Das Haus befindet sich in der Gemeinde Felixdorf im Bundesland Niederösterreich. Es liegt in einer ruhigen Wohngegend und ist umgeben von anderen Ein- und Mehrfamilienhäusern. In unmittelbarer Nähe gibt es eine gute Infrastruktur, darunter ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule, ein Kindergarten, ein Supermarkt, eine Bäckerei, eine Bank, einen Geldautomaten, eine Post sowie eine Bushaltestelle und einen Bahnhof. Somit sind wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfes.







