



Inserat ID: 144171

erstellt am : 16.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 527000€

Straße:

3508 Meidling

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Milad Emrani

Tel: +43 676 720 45 19

milad.emrani@kmw-immobilien.at

Wohnfläche: 156m<sup>2</sup>

Grundfläche: 570m<sup>2</sup>

## Waldrandlage: modernes, großzügiges Traumhaus in Ruhelage



Dieses moderne Traumhaus wurde 2021 errichtet und bietet eine Wohnfläche von ca. 156m<sup>2</sup> mit 7 Zimmer auf 2 Etagen und einen ca. 50m<sup>2</sup> großen Keller.

Das EG teilt sich in - großzügiger Vorraum , Wohn- Essbereich mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad mit Dusche und WC, Abstellraum und Stiegenabgang zum Keller/Garage.

Über das sonnendurchflutete Wohn- Esszimmer gelangt man auf die ca. 50m<sup>2</sup> Terrasse und den Garten (SW).

In den 1. Stock gelangt man über eine optisch sehr ansprechende Holzstiege.

Das OG bietet 5 Schlafzimmer und ein Bad mit Badewanne.

Der ca.50m<sup>2</sup> große Keller bietet 2 Räume und eine ca.20m<sup>2</sup> große Garage und ist über das Haus oder Garten zu erreichen.

Ein weiteres Highlight ist der traumhaft angelegte Garten mit direktem Blick in den angrenzenden Wald.

Ausstattung: PV Anlage 10 KW - Heizung Luftwärmepumpe - Fußbodenheizung, Wäscheschacht, Kaminanschluss

Weiters kann ein Pachtvertrag von zusätzlich 250m<sup>2</sup> Grünland übernommen werden. Infrastruktur /  
Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;3.000m  
Apotheke &lt;4.500m  
Klinik &lt;5.000m  
Krankenhaus &lt;9.000m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;2.500m  
Kindergarten &lt;3.000m  
Universität &lt;8.500m  
Höhere Schule &lt;9.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;2.500m  
Bäckerei &lt;5.000m  
Einkaufszentrum &lt;8.000m  
Sonstige  
Bank &lt;2.500m  
Geldautomat &lt;2.500m  
Post &lt;3.000m  
Polizei &lt;7.500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;6.500m  
Bahnhof &lt;2.500m  
Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 570m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 156m<sup>2</sup>

Zimmer: 7

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 29m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 527000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Milad

Nachname: Emrani

Tel.: +43 676 720 45 19

E-Mail: milad.emrani@kmw-immobilien.at