



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 189943

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 790000€

Straße:

2393 Sittendorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Roswitha Adler

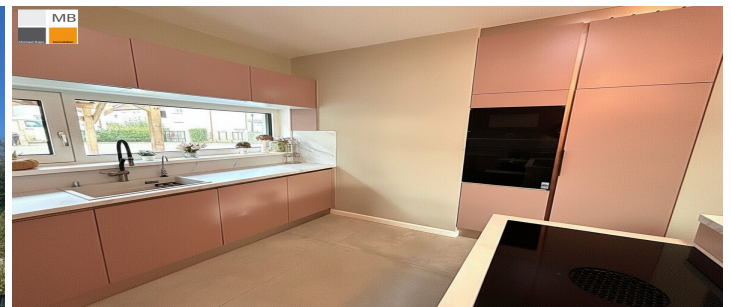
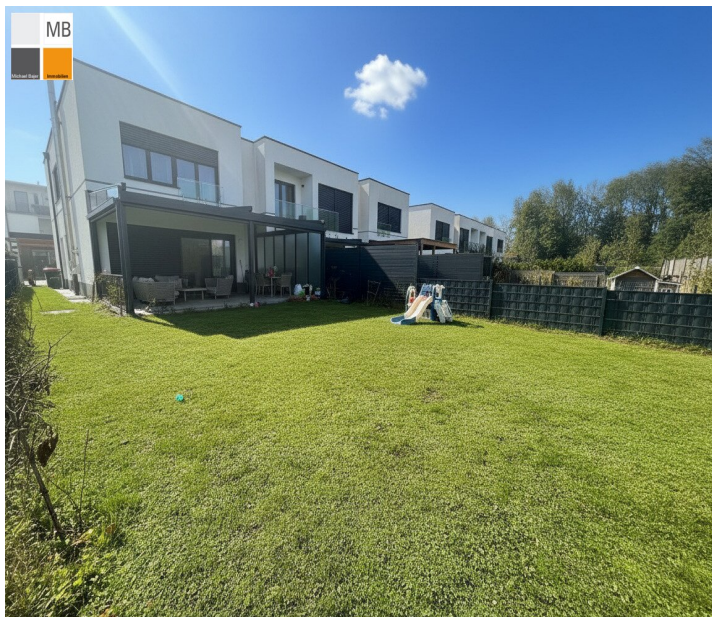
Tel: +43 676 45 54 267

adler@mb-immobilien.at

Nutzfläche: 208m<sup>2</sup>

Grundfläche: 360m<sup>2</sup>

**++ Hier spüren Sie den Unterschied schon beim Eintreten | MB IMMOBILIEN ++**



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses neuwertige, hervorragend gedämmte Reihenhaus mit beeindruckender Raumhöhe von 2,70m und einer luxuriösen Ausstattung innen wie außen ist ein Ort, an dem man sofort ankommt, durchatmet und sich wohlfühlt. Die familienfreundliche Raumplanung schafft ein harmonisches Zuhause, das den Alltagsstress draußen lässt.

? Ein Zuhause, das begeistert ? Etage für Etage!

Erdgeschoss ? Licht, Leben, Leichtigkeit!

Der offene, sonnendurchflutete Wohnbereich verbindet Kochen, Essen und Entspannen zu einem Ort voller Lebensfreude. Große Fenster, hochwertige Materialien und ein fließender Grundriss schaffen ein Ambiente, das jeden Tag besonders macht.

Obergeschoss ? Rückzug & Raum für alle:

Großzügiges Elternschlafzimmer

Zwei helle Kinderzimmer

Zwei stilvolle Bäder mit Dusche, Wanne, Doppelwaschtisch und WC

Wohnkeller ? 2,60m Raumhöhe für Ihre Ideen!

Ob Heimkino, Fitnessraum, Hobbybereich oder Stauraum ? hier entfaltet sich Ihr Lebensstil.  
Zusätzlich: praktische Waschküche.

? Wohnen im Grünen ? nur 10 Minuten südlich von Wien!

In einer charmanten Siedlung mit nur 10 Reihenhäusern genießen Sie Sonne, Ruhe und Grünblick. Der Biosphärenpark Wienerwald, Wiesen und Felder liegen praktisch vor der Haustür ? perfekt für Spaziergänge, Sport und Naturgenuss.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur:

Busse zu den Bahnhöfen Liesing & Mödling

Volksschule mit Nachmittagsbetreuung in Gegend

Nahversorger, Kindergarten, Café, BILLA, Restaurants, Trafik, Friseur, Bank, Bäcker, Tennisclub u.v.m. in Gaaden (2 km)

? Wirtschaftlich & nachhaltig wohnen:

Betriebskosten: ca. EUR 95/Monat inkl. Steuern & Stellplätze

Extrem niedrige Energiekosten: Heizung + Strom ca. EUR 150/Monat für alle 3 Etagen bei 24°C

Luft/Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaik-Vorbereitung, Klimaanlage-Vorbereitung

? Highlights, die den Unterschied machen:

? Insektengitter an allen Fenstern & Terrassentüren

? Elektrische Raffstores im gesamten Haus

? Fußbodenheizung auf allen 3 Etagen

? Bündige Vollholztüren mit verdeckten Beschlägen ? edel & hochwertig

? Wäscheschacht direkt in die Waschküche

? Kaminanschluss, Photovoltaik & Klimaanlage vorbereitet

? Überdachte Terrasse mit elektrischen Insektenschutzrollos & Sichtschutz

? Glasfaser-Internet & Kabelsignal ? ideal fürs Home-Office

? BUS-System für smarte Steuerung von Licht, Wärme & Sicherheit

?? Sonnenterrasse & gepflegter Garten

? 3 Pkw-Abstellplätze direkt vor der Haustür (Starkstrom für E-Autos vorhanden)

? Selbstentleerender Außenwasseranschluss

? Moderne, hochwertige Küche ? stilvoll, funktional, ein echtes Herzstück

? Jetzt Besichtigung vereinbaren:

Bin fast jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Roswitha Adler

Mobil: 0676/4554 267

Email: adler@mb-immobilien.at

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20

% USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996. Infrastruktur /

Entfernungen Gesundheit Arzt &lt;3.000m Apotheke &lt;6.000m Klinik

&lt;7.500m Krankenhaus &lt;7.500m Kinder & Schulen Schule

&lt;500m Kindergarten &lt;3.500m Höhere Schule &lt;3.500m Universität

&lt;3.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;4.000m Bäckerei

&lt;4.000m Einkaufszentrum &lt;10.000m Sonstige Bank &lt;3.500m Geldautomat

&lt;3.500m Post &lt;3.500m Polizei &lt;6.000m Verkehr Bus &lt;500m Straßenbahn

&lt;9.000m Autobahnanschluss &lt;1.500m Bahnhof &lt;9.000m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 360m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Nutzfläche: 208m<sup>2</sup>

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 32m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

hwbklassse: Am<sup>2</sup>

Bäder: 2

## Preisinformationen

Kaufpreis: 790000€

Nebenkosten: 95€

## Kontaktinformationen

Vorname: Roswitha

Nachname: Adler

Tel.: +43 676 45 54 267

E-Mail: [adler@mb-immobilien.at](mailto:adler@mb-immobilien.at)