



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 10080

erstellt am : 13.09.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 720000€

Straße: Hauptstraße

2504 Sooß

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 167m²

**ERSTBEZUG | großzügiges Reihenhaus mit ca. 145 m²
Wohnfläche | 4 Schlafzimmer | privater Garten &
Terrassen | TOP 10**



HERZLICH WILLKOMMEN

Exklusiv Wohnen im schönen Weinort Sooß in der Thermenregion Niederösterreich

In der wunderschönen Marktgemeinde Sooß im Bezirk Baden in Niederösterreich entstand ein kleines, aber sehr feines Bauprojekt mit nur mehr 5 verfügbaren Wohneinheiten mit 2-5 Zimmer und Wohnflächen von 63 bis 145 m² die einzigartige Lebensqualität, eine großartige Anbindung an die City, beste Infrastruktur und entschleunigtes, nachhaltiges Leben im Grünen bieten.

In optimaler Lage wurden mit sehr viel Liebe zum Detail individuelle Wohneinheiten errichtet: zweistöckige großzügige Reihenhäuser, ebenerdige Garten-Wohnungen sowie Wohnungen im Obergeschoss. Alle Wohneinheiten verfügen über überdachte Parkplätze und attraktive Freiflächen in Form von privaten Eigengärten und/oder gemütlichen Loggien und Terrassen.

Die Wohneinheiten werden schlüsselfertig (ohne Küche) übergeben!

Werfen Sie auch gerne einen Blick auf unsere Website: www.leben-am-pflanzstein.at

DIE AUSSTATTUNG

Das Reihenhäuser ist standardmäßig bereits hochwertig ausgestattet:

3-fach verglaste Isolierglas-Holz/Alufenster
Fußbodenheizung kombiniert mit einer Luft-Wärme Pumpe
Hochwertiger Scheucher Markenparkett Landhausdielen Eiche
Innenstiegen: Tritt- und Setzstufen in Massivholz
Elektrische Raffstores

Bad:

Waschtisch von LAUFEN
Markenarmaturen von GROHE
Handtuchheizkörper
Badewanne von LAUFEN
Dusche mit Markenbrause von GROHE

DER WOHNBAU

Die Benefits des Projekts sind

ökologische, nachhaltige Holzmassiv-/Holzriegelbauweise
überdachte Autoabstellplätze zu jedem Objekt (Leerverrohrung für einen E-Anschluss)
bis ins letzte Detail durchdachte Architektengrundrisse
moderne, fortschrittliche Baukörper
ökologische Luft-Wasser-Wärmepumpe

REIHENHAUS - TOP 10

Herzlich Willkommen in diesem großzügigen, zentral begehbaren && mit viel Liebe zum Detail umgesetzten Reihenhäuser! Mit unserem 3D-Rundgang, dürfen wir Sie bereits vorab einladen, uns auf einer kleinen Führung zu begleiten und sich einen ersten Eindruck von diesem besonderen Objekt zu machen:

>> 3D-Rundgang <<

DIE ECKDATEN

Reihenhaus auf 2 Ebenen mit ca. 145 m² Fläche im Hausinneren

Räume zentral begehbar

großer Eigengarten mit ca. 88 m² & Vorgarten mit ca. 6 m²

großzügiges Wohnzimmer mit Platz für eine offene Küche

4 Schlafzimmer

2 vollausgestattete Bäder

2 separate WCs

1 Gartenterrasse, 2 Terrassen im OG

3 Abstellräume

zusätzlicher Einlagerungsraum mit ca. 9 m²

2 überdachte Autoabstellplätze für je EUR 15.000,-- sind ebenfalls zu erwerben

GESAMTKAUFPREIS somit EUR 750.000,--

DAS ERDGESCHOSS

Der gut durchdachte Vorraum bietet viel Platz zum Ankommen sowie für eine Garderobe und erschließt alle Zimmer dieser Ebene. Nach dem Eintreten ist rechter Hand ein Abstellraum sowie ein separates WC zu finden. Dieses ist mit Softclose-WC und einem Handwaschbecken sehr hochwertig ausgestattet und verfügt über ein Fenster.

Geradeaus geht es in den gut geschnittenen Wohn-/Ess-/Kochbereich mit ca. 47 m². Die großen Fensterfronten und der Ausgang auf die Loggia/Terrasse sorgen für viel Helligkeit. Rechter Hand ist Platz für eine große, offene Küche. Unter der Treppe befindet sich ein weiterer, praktischer Abstellraum.

Auch der Außenbereich hat viel zu bieten: Der große, schöne Eigengarten hat gut nutzbare ca. 88 m². Bei der Eingangstüre befindet sich auch ein kleiner, charmanter Vorgarten sowie die beiden überdachten, komfortablen Autoabstellplätze (inkl. Leerverrohrung für einen E-Anschluss). Die beiden Stellplätze sind im Preis inbegriffen.

Außerdem steht ein praktischer ca. 9 m² großer Einlagerungsraum direkt anschließend an die Garage für zusätzlichen Stauraum zur Verfügung und bietet eine direkte Verbindung zwischen den Stellplätzen und dem Garten.

DAS OBERGESCHOSS

Im oberen Stock befinden sich 4 gut geschnittene Schlafzimmer, zwei davon mit einem Ausgang auf je eine Terrasse. Dieser Stock bietet zusätzlich noch ein separates WC mit Handwaschbecken, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie zwei voll- und hochwertig ausgestattete Bäder. Beide Bäder haben bodenebene Duschen, sowie ein Waschbecken, ein Bad verfügt zusätzlich noch über eine Badewanne von LAUFEN. Alle Bad- und WC-Armaturen sind vom Markenhersteller GROHE.

DIE LAGE

Genießen Sie das Leben in Sooß, einem wunderschönen Weinort im herrlichen Thermengebiet Niederösterreichs. Pure Lebensqualität, Leben im Grünen mit perfekter Infrastruktur und bester Anbindung in City-Nähe.

Die Marktgemeinde Sooß grenzt südlich an Bad Vöslau und nördlich an Baden. Das Projekt selbst liegt in der Hauptstraße, unweit der Badener Straße, die eine sehr gute Anbindung mit dem Auto ermöglicht. So sind Sie in Windeseile in Bad Vöslau und Baden, aber auch die Wiener Stadtgrenze erreichen Sie mit dem Auto in nur ca. 20 Minuten.

Die öffentliche Anbindung ist ebenfalls sehr gut. Die Postbus-Linie 556 hält direkt um die Ecke an der Badener Straße und bringt Sie in nur ca. 5 Minuten nach Bad Vöslau, wo Sie auf diverse Schnellbahnlinien (S1, S2, S3, S4) und Regionalzüge umsteigen können. Wien Meidling erreichen Sie von Bad Vöslau aus beispielsweise in ca. 26 Minuten mit dem REX.

Die Infrastruktur im Ort selbst ist sehr gut. Zu Fuß nur wenige Minuten entfernt befindet sich ein gemütlicher Heuriger, auch viele Weingüter sind in einem engen Radius um das Projekt zu finden. Ein vielfältiges Restaurantangebot (Griechen, Pizzeria, Greißlerei, ?) und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind direkt vor der Haustüre fußläufig zu erreichen.

Direkt im Ort gibt es eine Volksschule und einen Kindergarten, höhere Schulen sind in den Bad Vöslau, Baden, Wien und Wiener Neustadt zu finden.

Zu Fuß oder am Rad können Sie die Natur direkt vor der Haustüre genießen: Die idyllische Weinregion eignet sich durch die ca. 1.800 Sonnenstunden im Jahr und das herrliche pannonische Klima besonders für den Anbau vieler Rebsorten. Wunderschöne Wanderwege führen durch die herrliche Weinbaulandschaft, aber auch zahlreiche Freizeiteinrichtungen gibt es im Ort.

Und wenn es Sie sich einmal besonders entspannen möchten: Das Thermalbad Bad Vöslau erreichen Sie mit dem Auto in nur ca. 4 Minuten.

KLINGT INTERESSANT?

DANN MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS ...

Wir stehen jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!
Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <1.750m
Apotheke <875m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <3.050m
Kinder < Schulen
Schule <200m
Kindergarten <1.725m
Nahversorgung
Supermarkt <725m
Bäckerei <2.175m
Einkaufszentrum <6.175m
Sonstige
Bank <400m
Geldautomat <400m
Post <1.875m
Polizei <2.375m
Verkehr
Bus <125m
Bahnhof <1.725m
Autobahnanschluss <2.100m
Straßenbahn <2.500m
Flughafen <3.450m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 167m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 36.8m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.67m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 720000€

Nebenkosten: 216.67€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at