

# Neuer Preis! Traumhaus mit Pool in moderner ...

Haus in 3435 Zwentendorf an der Donau

remax.at/3519-121



## Eckpunkte / Highlights

Räume	5
Gesamtfläche	598 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	198 m <sup>2</sup>
Baujahr	2019
Heizwärmebedarf	43.7 kWh/m <sup>2</sup> pro Jahr
Klasse	B
fGEE	0.85

## Preise / Investment

Kaufpreis	€ 370.000,-
Vermittlungsgebühr	3% zzgl. USt.



**Dkfm. Stefan Kagerer**  
Fa. Stefan Kagerer e.U.  
+43 660 5039940  
office@remax-park.at

**RE/MAX Park**  
Tullner Straße 34, 3040 Neulengbach  
+43 2772 21200  
office@remax-park.at  
www.remax-park.at

# Neuer Preis! Traumhaus mit Pool in moderner ...

Haus in 3435 Zwentendorf an der Donau

remax.at/3519-121



## Detailinformationen

Neuer Preis - wählen Sie: belagsfertig oder schlüsselfertig

Am Ortsrand von Zwentendorf in einer ruhigen Wohnsiedlung steht ein traumhaftes Einfamilienhaus mit Pool zum Verkauf. Mit vielen Gestaltungs- und Raumanpassungsmöglichkeiten kann das Haus Ihren persönlichen Wünschen entsprechend angepasst werden. Das Haus wurde in Ziegelmassivbauweise errichtet und verfügt als Niedrigenergiehaus über einen Vollwärmeschutz und eine Zentralheizung mit Luft-Wärme-Pumpe. Beide Etagen werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Sämtliche Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgerüstet.

Das Erdgeschoß verfügt über einen großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn-/Eßbereich von ca. 65 m<sup>2</sup>. Ebenso befindet sich dort ein Bad mit Dusche und WC, ein Waschraum und ein Technikraum. Über den Vorraum erreicht man auch die großzügige Doppelgarage oder die Terrasse mit Pool (4x8m).

Das Obergeschoß verfügt über 4 Zimmer. Davon sind zwei mit begehbare Garderobe ausgestattet. 2 Badezimmer, ein separates WC und eine großzügige Dachterrasse mit ca. 20 m<sup>2</sup> bieten genügend Komfort und Flexibilität für jegliche Familienkonstellation.

Das Haus wird belagsfertig angeboten zum Preis von € 370.000,-. Daneben gibt es eine schlüsselfertige Variante zum Preis von € 450.000. Diese beinhaltet Böden, Innentüren, Bäder/WC in Standardausführung und Fertigstellung des Außenbereichs (Pflasterung Vorplatz, Garten).

### Infrastruktur:

in der Gemeinde Zwentendorf leben ca. 4.000 Einwohner. Ausreichend Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen (Volksschule und Neue Mittelschule) sind vorhanden. Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten an. Ein Hallenbad mit Sauna, ein Naturbadeteich und ein Badeplatz an der Donau, Tennisplätze, ein Beachvolley- und Skaterplatz und der beliebte Donauradweg stehen für Sportbegeisterte jeden Alters zur Verfügung. Die Bezirkshaupt- und Messestadt Tulln ist mit seinen zahlreichen Einkaufs- und Kulturangeboten in ca. 15 min erreichbar, Wien ist ca. 35 min entfernt. Der Bahnhof Tullnerfeld ist knapp 15 Autominuten entfernt. Die Fahrzeit nach Wien-Meidling mit der Bahn beträgt von dort nur 13 Minuten. Traismauer erreicht man in ca. 15 Autominuten und St. Pölten in ca. 30 Minuten.

Wir ersuchen aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe ihrer Kontaktdaten, einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 43.7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizwärmebedarf: B

# Neuer Preis! Traumhaus mit Pool in moderner ...

Haus in 3435 Zwentendorf an der Donau

remax.at/3519-121



Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.85

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: A

Neu: 360 Grad Bilder auf [www.remax.at](http://www.remax.at) ICH BITTE UM VERSTÄNDNIS, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN. WIR ARBEITEN NUR MIT BESICHTIGUNGSBESTÄTIGUNG UND ZWEIFELSFREIER LEGITIMATION. Für weitere Informationen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung: Stefan Kagerer erreichbar unter +43 660 5039940 oder [s.kagerer@remax-park.at](mailto:s.kagerer@remax-park.at). RE/MAX Park, Stefan Kagerer e.U. Alle Immobilien finden Sie auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!

# Neuer Preis! Traumhaus mit Pool in moderner ...

Haus in 3435 Zwentendorf an der Donau

remax.at/3519-121



# Neuer Preis! Traumhaus mit Pool in moderner ...

Haus in 3435 Zwentendorf an der Donau

remax.at/3519-121

