

# Wohnoase im Grünen

2294 Breitensee, Wohnung zur Miete

Objekt ID: 3076



## Wohnoase im Grünen

Objekt ID	3076
Objekttyp	Wohnung
Adresse	2294 Breitensee Niederösterreich
Etagen im Haus	2
Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Neubau
Preis	auf Anfrage



# Objektbeschreibung

Diese **Wohnoase** umfasst derzeit 22 Einheiten (im ersten Bauteil). Dank der **Holzmassivbauweise** punktet dieses Projekt mit einer ausgezeichneten **Wärmedämmung** und einem herausragenden **Hitzeschutz**. Holz schafft ein **Raumklima**, wie man es sonst nur in der Natur erlebt.

Erfüllen Sie sich den Traum vom eigenen Haus und schaffen Sie sich den Raum, um Ihre Herzenswünsche zu verwirklichen! **Einladende, helle Wohnräume mit moderner Ausstattung** sowie viel Raum zum Verwirklichen werden hier auf ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche geboten. Ein **Garten** mit geräumiger **Terrasse** und Gartenhäuschen runden das Bild ab. Außerdem stehen jedem Haus **2 PKW-Stellplätze** zur Verfügung.

**Sei es der hochwertige Eichenparkett im Wohnbereich, die großzügigen Fensterfronten, die für viel Licht sorgen, oder das offene Raumkonzept – hier versprüht alles eine bezaubernde Leichtigkeit für ein unvergleichliches Lebensgefühl!**

## Überzeugende Vorteile auf einen Blick:

- 26 Minuten zur Wiener Stadtgrenze
- Schlüsselfertig auf Eigengrund
- Frei finanziertes Eigenheim ODER Anmietung bei Genossenschaft
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Niedrige Energiekosten durch **Passivbauweise**
- Holzmassivbauweise

## Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Vorraum, Technik, Toilette, Wohnküche

Obergeschoss: Vorraum, Bad/WC, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3

## Heizung:

Wärmeenergieversorgung sowie Warmwasserbereitung erfolgt jeweils über eigene Luft-Wärmepumpen. Speicherung des Warmwassers mittels 200L Registerspeicher im Technikraum.

## Verfügbarkeit:

ab sofort

## Finanzierung:

Wie Ihre Finanzierung aussehen könnte - hier geht's zum [Wohnkredit-Rechner der Sparkasse Neunkirchen](#).

## PROVISIONSFREIE VERGABE FÜR MIETER!!!

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Frau **LANG Nina** unter [050100-72789](tel:050100-72789)



oder [n.lang@s-commerz.at](mailto:n.lang@s-commerz.at) gerne zur Verfügung.

*Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund gesetzlicher Vorgaben nur Anfragen mit vollständigen Daten (Name, Wohnanschrift, Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Fall Auskünfte, Objektunterlagen und die genaue Liegenschaftsadresse weitergeben dürfen. Vielen Dank für Ihr Verständnis!*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

B2: 117,25 m<sup>2</sup> 1.190,00 € aktiv

D2: 117,25 m<sup>2</sup> 1.140,21 € aktiv

G2: 117,25 m<sup>2</sup> 1.140,00 € aktiv

A2: 117,25 m<sup>2</sup> 1.165,00 € aktiv

B3: 117,25 m<sup>2</sup> 1.165,00 € aktiv



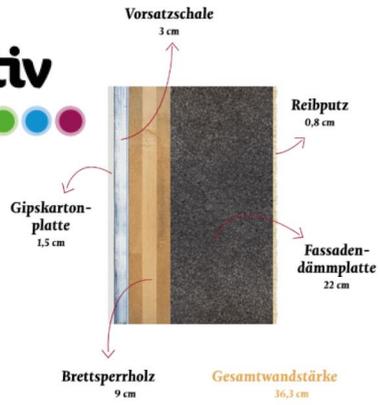
# Lage

Im östlichen Marchfeld – in herrlicher Ruhe und mitten im Grünen – und nur 26 Minuten vor Wien





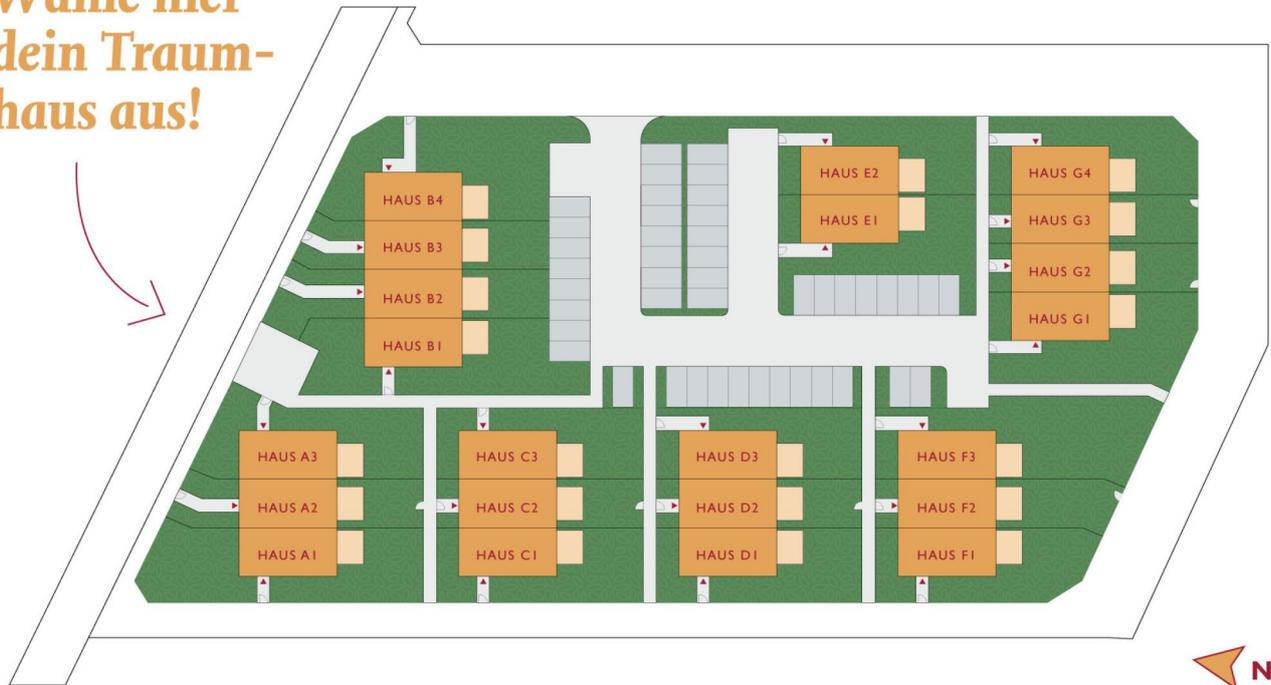
**klimaaktiv**



# Grundriss

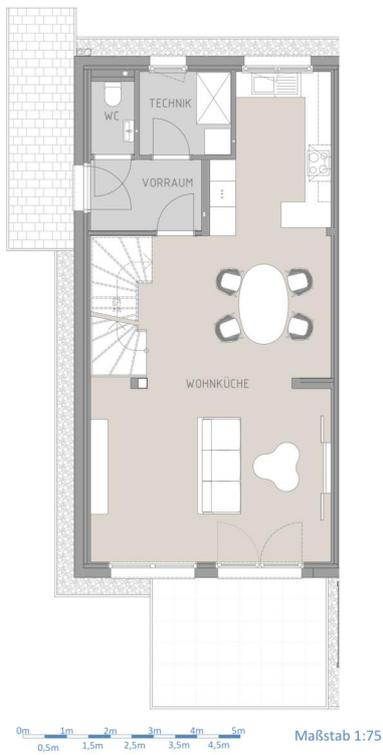
Grundriss

**Wähle hier  
dein Traum-  
haus aus!**



# Grundriss

## Raumaufteilung



## Marchegg - Breitensee

### Grundriss TOP C1

Wohnfläche	117,50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	230,39 m <sup>2</sup>
Raumhöhen	WR min. + 2,50 m NR min. + 2,40 m
Erdgeschoß	
Vorraum	4,23 m <sup>2</sup>
Technik	4,10 m <sup>2</sup>
WC	1,70 m <sup>2</sup>
Wohnküche	51,05 m <sup>2</sup>
Obergeschoß	
Vorraum	14,29 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	8,73 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,70 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,29 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	11,41 m <sup>2</sup>
Sonstige Flächen	
Terrasse	12,00 m <sup>2</sup>
Garten inkl. Abstellraum 2 Stellplätze à	144,64 m <sup>2</sup> 12,75 m <sup>2</sup>

Ausstattung gemäß Bau- u. Ausstattungsbeschreibung.  
Die in den Plänen eingezeichneten  
Einrichtungsgegenstände und Bepflanzungen haben  
symbolhaften Charakter, dienen nur der Illustration und  
sind nicht im Lieferumfang enthalten - ausgenommen  
sind Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC mit  
Handwaschbecken und Heizkörper. Die Darstellung der  
Spielplatz- und Außengestaltung ist ebenfalls symbolhaft.  
Druck- u. Satzfehler, Irrtümer, Änderung der Küchenmaße  
und - aufteilung sind vorbehalten. Statische und  
bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Alle  
Flächen- u. Höhenangaben sind Circa-Angaben, basieren  
auf dem derzeitigen Planungsstand, können aufgrund der  
Detail- u. Ausführungsplanung abgeändert werden sowie  
aufgrund von Bautoleranzen geringfügig abweichen.  
Haustechniksymbole und Sanitärkeramik sind nicht  
maßgenau und definieren nur die grundsätzliche Lage.  
Für Möbelleinbauten sind Naturmaße zu nehmen.  
Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

