

Exposé

Doppelhaushälfte in Pixendorf

Modernes Eigenheim in Bestlage nahe Wien



Objekt-Nr. OM-424423

Doppelhaushälfte

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Fee Gabriel

3451 Pixendorf
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	320,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	145,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Solar		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne und hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2020 nahe Wien wird aufgrund eines berufsbedingten Umzugs zum Verkauf angeboten.

Ein modernes Zuhause mit hoher Wohnqualität, ideal für Familien mit Kind oder Paare mit Anspruch an Komfort, Energieeffizienz und Design.

- Beste Anbindung: Tullnerfeld Bahnhof, fußläufig erreichbar und schnelle Verbindung nach Wien in nur 13min
- Ruhige Wohnlage in friedlicher Neubausiedlung
- Moderne Ausstattung mit hochwertigen Materialien
- Solar und PV mit Speicher und Wechselrichter (deutsche Markenqualität)
- kein Makler: 20.000 Euro Ersparnis

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme

Ausstattung

Das Haus überzeugt durch einen hellen, offenen Wohn-/Essbereich mit hochwertiger DAN-Küche, BORA-Kochfeld, sowie einem Grohe Wassersystem (gekühltes stilles & prickelndes Wasser auf Knopfdruck). Großformatige Feinsteinzeugfliesen (120 x 120 cm) aus Spanien verleihen dem Erdgeschoss ein modernes, außergewöhnliches Ambiente.

Dank Galerie im Obergeschoss ist das gesamte Haus lichtdurchflutet. Das Badezimmer verfügt über eine Mineralguss-Badewanne (170 x 87 cm) sowie eine bodentiefe Dusche. Im Obergeschoss wurde Eiche Echtholzparkett verlegt.

Weitere Highlights:

PV-Anlage von SMA (2025, Investition ca. € 20.000) – nahezu autarkes Wohnen

In Kombination mit einem leistungsstarken, dreiphasigen Wechselrichter und einem Stromspeicher ist das Haus nicht nur energieeffizient, sondern auch notstromfähig. Kostensparnis jährlich über 1000 Euro.

- SMA Wallbox für E-Mobilität
- Glasfaser-Internet
- Daikin Klimaanlage (2025) im Schlafzimmer
- Ruhige Nachbarschaft – Nachbarn, die zu Freunden wurden

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

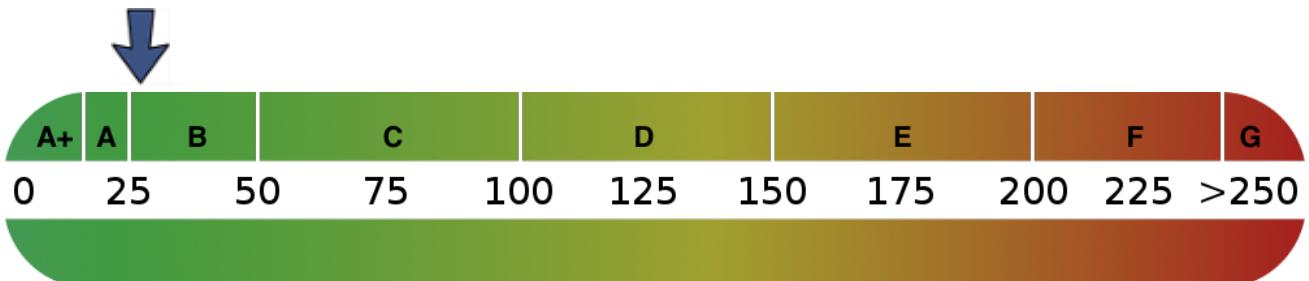
Pixendorf ist ein Siedlungsgebiet mit perfekter Anbindung nach Wien (13min Fahrt) durch fußläufiger Distanz zum Tullnerfeld Bahnhof. Auch St. Pölten und Tulln sind schnell erreichbar. Nahversorger in direkter Reichweite. Kindergarten liegt nur 3 Gehminuten entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	27,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



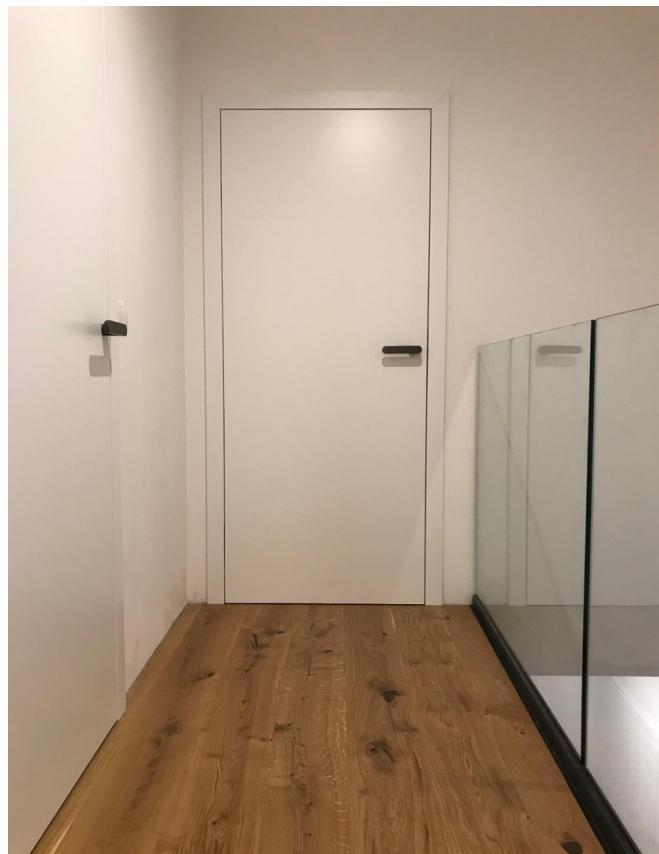
Exposé - Galerie



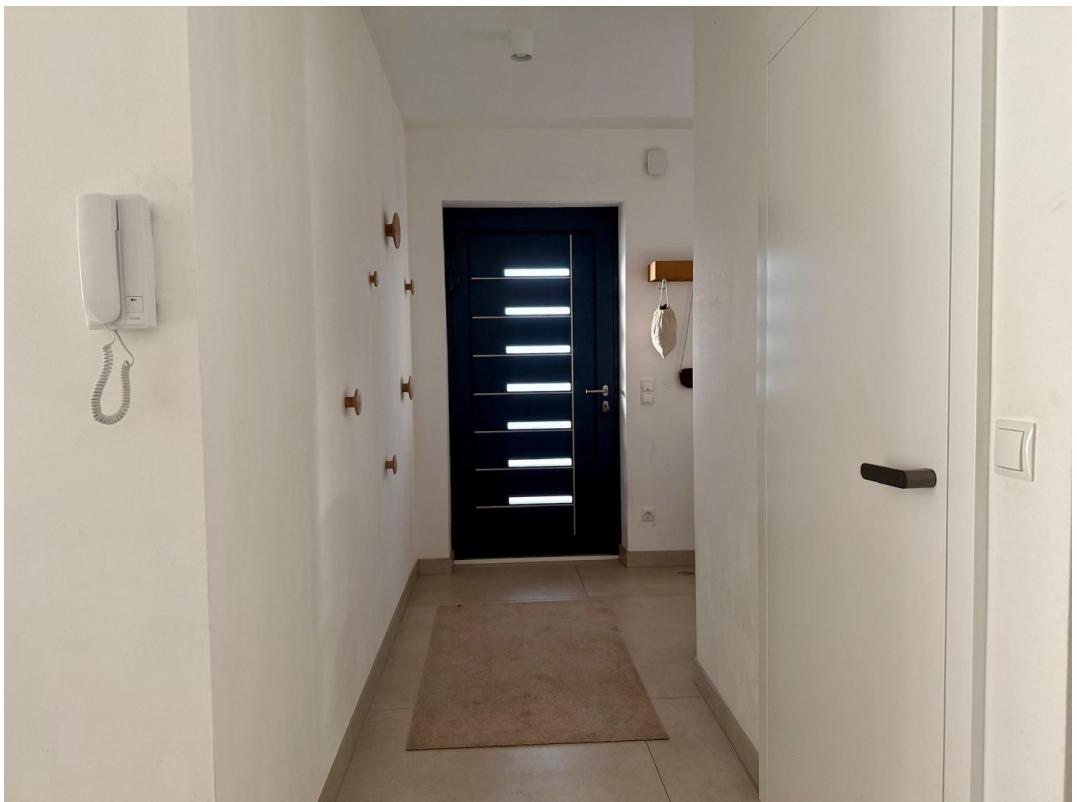
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

