

## Kontakt



Telefon : +43/2772/54160  
E-Mail : [moertl@immobilien-moertl.at](mailto:moertl@immobilien-moertl.at)  
Büro : Immobilien Mörtl GesmbH  
Adresse : 3040 Neulengbach, Wiener Straße 5



## Grunddaten

Objekt Nummer: 2587/2946  
Objekt Typ: **Haus**  
Bundesland: **Niederösterreich**  
Adresse: **2112 Würnitz**  
Kaufpreis: **€ 449.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 108,00 - 115,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **5**

## Beschreibung

### Doppelhaushälfte am Eingang zum Kreuttal - Provisionsfrei!

Wohnen am Land und doch in Wiennähe!

Abkühlung im fußläufig erreichbaren Waldteich, Spazierengehen oder Wandern im Würnitzer Wald, Radfahren durchs Kreuttal... Der beliebte Wohnort Würnitz, am Eingang zum Kreuttal, ist die ideale Wohngegend für Naturliebhaber, Sportbegeisterte und Ruhesuchende. Die modernen Doppelhaushälften verfügen über einen Garten, Terrasse und je zwei Kfz-Stellplätze.

**BESCHREIBUNG:** Neubau mit 5 Wohneinheiten bestehend aus zwei Doppelhäusern, einem Einfamilienhaus und insgesamt 10 KFZ-Stellplätzen. Das Einfamilienhaus ist bereits verkauft. Die Doppelhaushälften verfügen über 5 Zimmer und eine Wohnfläche von 108 - 115 m<sup>2</sup>. Fertigstellung Herbst/Winter 2025.

#### RAUMAUFTeilUNG:

Erdgeschoß: große Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse, Schlafzimmer, Vorraum, Technikraum, WC  
Obergeschoß: drei Schlafzimmer, Flur und Bad mit WC

**AUSFÜHRUNG & AUSSTATTUNG:** Die Häuser werden belagsfertig angeboten. Ziegelmassivbauweise (25 cm Hochlochziegel), 16 cm-Vollwärmeschutz, 3-fach Isolierverglasung, Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Räumen im EG und OG, Terrasse und zwei Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit

**ENERGIEKENNZAHLEN:** HWB 44,2 - 43,7

**GARTEN:** Alle Gärten sind nach Süden ausgerichtet und haben eine Größe zwischen 68 und 146 m<sup>2</sup>.

**GRUNDSTÜCK:** Der Grundanteil der einzelnen Doppelhaushälften beträgt zwischen 194 und 254 m<sup>2</sup>.

**LAGE & ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:** Würnitz, gehört zur Gemeinde Harmansdorf und liegt am Eingang zum Kreuttal. In ca. 20 Minuten Fahrzeit erreichen Sie über die S1/A22 die Wiener Stadtgrenze. Die nächsten Bahnhöfe sind in Schleimbach (ca. 8,5 km) und Korneuburg (ca. 15 km). In Würnitz gibt es eine Busverbindung.

KP: € 449.000,-- bis € 479.000,--

Provisionsfrei!

Fragen Sie unverbindlich Ihr Finanzierungsmodell an:  
<https://www.immobilien-moertl.at/finanzierung>

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Frau Mag. Claudia Winglhofer gerne unter 0664/949 39 13 zur Verfügung.

Wünschen Sie die Zusendung detaillierter Unterlagen zu dieser Immobilie benötigen wir bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt  
Finden Sie uns unter [www.immobilien-moertl.at](http://www.immobilien-moertl.at) oder <https://www.facebook.com/ImmobilienMoertl/>

Kaufpreis: € 449.000,-

---

Wohnfläche: ca. 108,00 - 115,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgrösse ca. 194,00 - 254,00 m<sup>2</sup>

---

beziehbar ab: Ende 2024  
Zimmer: 5  
Bäder: 1  
WC: 2  
Abstellplatz: 2  
Anzahl der Terrassen: 1  
Möblierung: nicht möbliert  
Heizung: Zentralheizung mit Wärmepumpe  
Baujahr: 2023  
HWB: 44.2 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HWB: B

---



**GUTSCHEIN**  
 FÜR EINE KOSTENLOSE VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Sie möchten Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN oder VERMIETEN?**

Sie sind hier  
 Willkommen!

**S**eit 30 Jahren stehen wir unseren Kundinnen und Kunden mit unserem Know How zur Seite - und das vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe!

In einem unverbindlichen Beratungsgespräch evaluieren wir Ihre Vorstellungen, bewerten Ihre Immobilie und besprechen gemeinsam die Möglichkeiten am aktuellen Immobilienmarkt.

*Ihre Immobilie in besten Händen!*

Mag. Claudia Winghofer  
 0664/94 93 913  
 c.winghofer@immobilien-moertl.at  
 www.immobilien-moertl.at  
 \*Keine Barzahlung möglich

**IMMOBILIEN MÖRTL**  
 ALTON MÖRTL

OK