

**Familien - Haus mit viel Platz - Sackgasse - Garten,
Terrasse, Pool, Garage**



Hausfront_Garage

Objektnummer: 7939/2100154091

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2464 Göttlesbrunn-Arbesthal
Baujahr:	1980
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	107,00 m²
Nutzfläche:	212,00 m²
Gesamtfläche:	212,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	305,00 m²
Keller:	87,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	148,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Wiser

Immo-Company H
Steinabrücklerstra
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184100

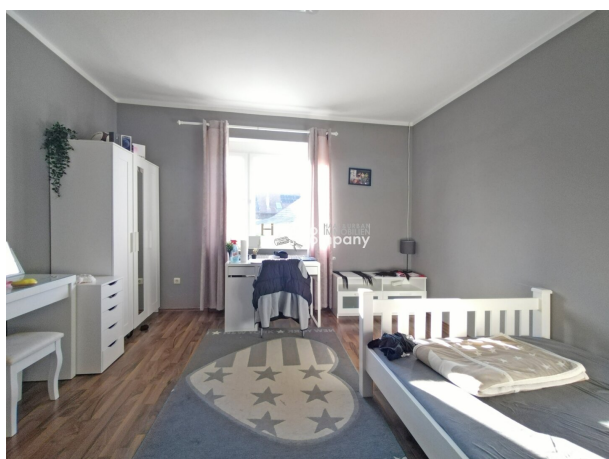
Gerne stehe ich Ihnen zur
Verfügung.

nin zur













**Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses **große und geräumige Einfamilienhaus**, das viel Platz für eine Familie bietet.

Dieses gepflegte, große Haus liegt **am Ende einer Sackgasse** - Kinder und Hunde können unbesorgt herumtollen und die absolute Grünruhelage lädt zum Entspannen nach Arbeit und Schule ein.

Das Gebäude besteht aus einem ebenerdigen Kellergeschoss und einem Obergeschoss – beide Etagen besitzen optional einen eigenen Eingang.

Ein pflegeleichter Garten, umrahmt von **hochgewachsenen Thujen**, ein **Pool** und **eine Garage** auf **412 m2 Eigengrund** mit ca. **200 m2 Wohnfläche bieten viel Platz**.

Im **Erdgeschoss** befindet sich im Garten der Eingang zum ebenerdigen Wohnkeller mit folgenden Räumen (ca. 107m², Raumhöhen 2,2 Meter) :

große Wohnküche / Partyraum (36 m²)

ein weiterer Wohnraum (12 m²)

Waschküche / Badezimmer mit Dusche und WC (13 m²)

Heizraum (6m²)

Zugang zur Garage (10 m²)

Die Wohnebene im **Obergeschoß** bietet diese gemütlichen Wohnräume (ca. 107 m²,

Raumhöhen 2,7 Meter):

zentraler Vorraum (ca. 15 m²)

großzügiges Wohnzimmer mit Essplatz (ca. 28 m²)

Küche (ca. 10 m²)

Schlafzimmer (ca. 13 m²)

2 Kinderzimmer (jeweils ca. 19 m² und 17 m²)

Badezimmer (ca. 5,4 m²)

extra Toilette (ca. 1,5 m²)

Ebenfalls möglich ist es, den Dachboden mit einer Fläche von 110 m² zu weiterem Wohnraum auszubauen.

Das Haus ist auch für die Zukunft gut gerüstet – beheizt wird dieses mittels **ortseigener Fernwärme oder alternativ mit festen Brennstoffen**, die 30 cm Ziegelmassivbauweise und der **20 cm Vollwärmeschutz** sorgen für einen energieeffizienten Betrieb.

Der komplett von einer Mauer und Thujen umgebene Garten ist sonnig und gepflegt, ein Pool sorgt im Sommer für Badespass und auf der gemütlichen Terrasse kann entspannt, gegrillt oder gefeiert werden.

Zusätzlich gibt es im vorderen Teil des Gartens ein gemauertes Gartenhaus, das ebenfalls für zusätzlichen Stauraum sorgt.

Eine Garage für einen Pkw (25 m²) sowie weitere Kfz-Stellplätze vor der Garage stehen zur Verfügung.

Insgesamt ist das Haus in einem **sehr guten Zustand**, was keinerlei Renovierungen erfordert, man kann mit der Familie sofort einziehen.

Die Immobilie befindet sich in der Nähe des Ortskerns aber doch in wunderbarer Ruhelage direkt an den Weinbergen und Feldern!

Der Kindergarten befindet sich im Ort, die Volksschule in der Nachbarortschaft.

Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch die nahe Buslinie in Richtung Bruck/Leitha oder nach Wien ist gegeben.

Mit dem Auto erreicht man über die Autobahn A4 in 30 Minuten die Bundeshauptstadt Wien, in 18 Minuten den Flughafen Schwechat

und in 30 Minuten Bratislava oder die ungarische Grenze.

Göttlesbrunn - Arbesthal gehört zum Weinbaugebiet Carnuntum und hat sich in den letzten Jahren einen großen Namen mit hervorragenden Weinen gemacht.

Arbesthal bietet **gepflegten Dorfcharakter mit Niveau**, viel **Natur, Wanderwege** und exzellente **Kulinarik** - mehrere Haubenlokale befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Nähe zu den Donauauen und zum Neusiedlersee, die direkte Anbindung an die Ostautobahn, die sanfte Hügellage, die zahlreichen regionalen Veranstaltungen und die Liebe der Menschen zu Ihrer Heimat sowie die schnelle Erreichbarkeit der Bundeshauptstadt Wien machen Göttlesbrunn-Arbesthal zum idealen Wohnort.

Ich freue mich, Ihnen für Detailfragen zur Verfügung zu stehen und Ihnen diese sympathische

Immobilie bei einer Besichtigung zeigen zu dürfen!

Als zusätzlichen Service bieten wir Ihnen als Ergänzung unsere **professionelle kostenfreie Finanzierungsberatung** an!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <7.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Post <5.500m
Bank <7.500m
Geldautomat <7.500m
Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap