

## **Familie im Glück - Garten mit Pool - wunderschöne Lage an den Weinbergen**



**Objektnummer: 7939/2300159746**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2464 Göttlesbrunn-Arbesthal
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	212,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	212,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	305,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Wisner**

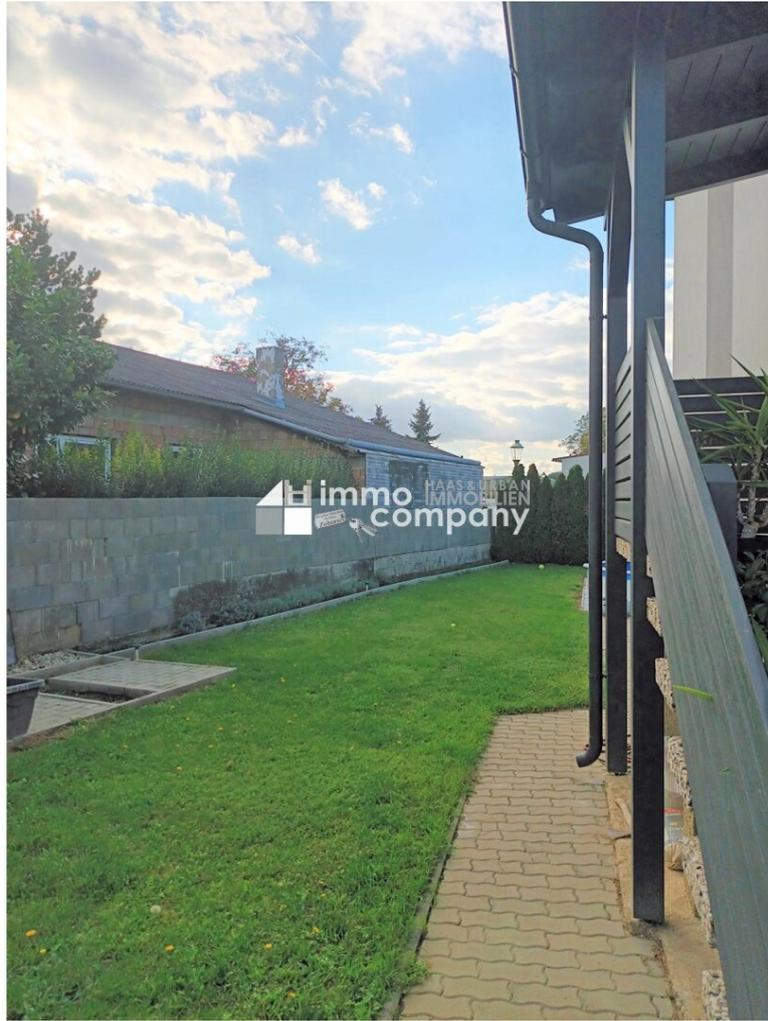
Immo-Company H  
Steinabrücklerstra  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184100

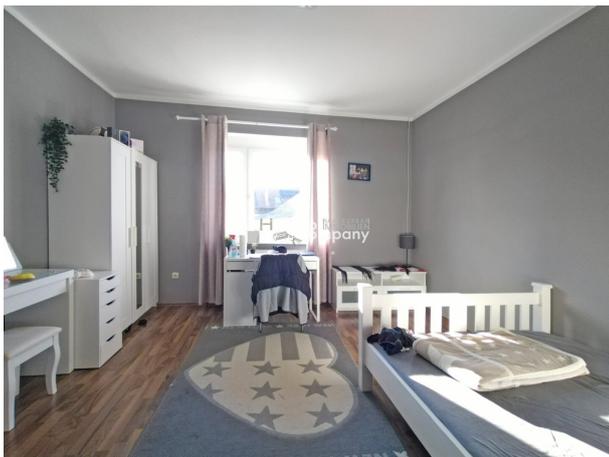
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

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](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

### **Wunderbares Familienhaus auf 2 Ebenen mit viel Platz in absoluter Grünruhelage am Ende einer Sackgasse – 30 Minuten nach Wien**

Zum Verkauf steht ein großes und geräumiges Haus, das viel Platz für eine Familie bietet, aber auch gut für zwei Generationen genutzt werden kann.

Ein Traum für eine Familie ist dieses gepflegte, große Haus am Ende einer Sackgasse,

Kinder können unbesorgt herumtollen und die Grünruhelage lädt zum Entspannen nach Arbeit und Schule ein.

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

Ein pflegeleichter Garten, umrahmt von **hochgewachsenen Thujen**, ein **Pool** und eine **Garage** auf **412 m<sup>2</sup> Eigengrund** mit ca. **200 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bieten viel Platz.

Im **Erdgeschoss** befindet sich im Garten der **Eingang zum ebenerdigen Wohnkeller**, hier befinden sich folgende Räume (insgesamt ca. 106m<sup>2</sup>) :

große Wohnküche / Partyraum (36 m<sup>2</sup>)

ein weiterer Wohnraum (12 m<sup>2</sup>)

Waschküche / Badezimmer mit Dusche und WC (13 m<sup>2</sup>)

Heizraum (6m<sup>2</sup>)

Zugang zur Garage (10 m<sup>2</sup>)

Die **Wohnebene Im Obergeschoß** bietet diese gemütlichen Wohnräume:

zentraler Vorraum (ca. 15 m<sup>2</sup>)

großzügiges Wohnzimmer mit Essplatz (ca. 25 m<sup>2</sup>)

Küche (ca. 15 m<sup>2</sup>)

3 Schlafzimmer (jeweils ca. 15 m<sup>2</sup>)

Badezimmer (ca. 10 m<sup>2</sup>)

extra Toilette

**Ebenfalls möglich ist es, den Dachboden mit einer Fläche von 120 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) sowie weitere Kfz-Stellplätze vor der Garage im Freien stehen zur Verfügung.

Das Haus befindet sich in einem **sehr guten Zustand**, es sind keine Renovierungen erforderlich, man kann mit der Familie einfach einziehen.

### **LAGEINFOS:**

Insgesamt ein tolles Angebot für eine große Familie oder 2 Generationen - in der Nähe des Ortskerns, aber doch in wunderbarer Ruhelage direkt an den Feldern und Weingärten!

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!

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