

## **KULTIGER 70er JAHRE BUNGALOW IN GRAMATNEUSIEDL**



**Objektnummer: 21667**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2440 Gramatneusiedl
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	328,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Paul Hanifl**

Immobilienwelt Leiner  
Himbergerstraße 1  
2320 Schwechat

H 0664 125 11 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





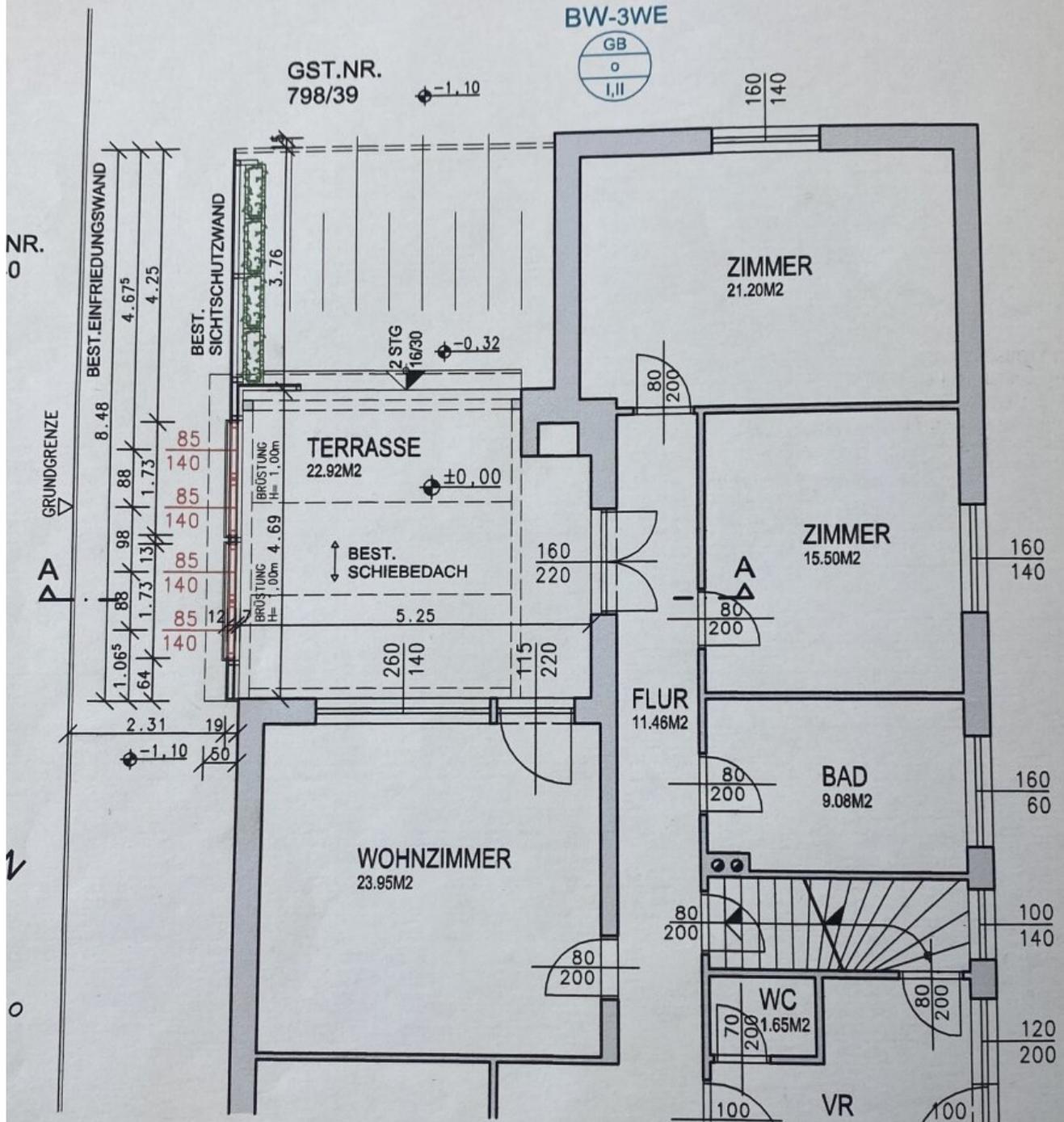








# SCHNITT A-A



GRUNDRISS





## Objektbeschreibung

### KULTIGER 70er JAHRE BUNGALOW

Schauen Sie sich das Objektvideo zu dieser traumhaften Immobilie an: [Zum Objektvideo](#)

In einer absoluten Ruhelage im beliebten Gramatneusiedl gelangt dieser 70er - Jahre - Bungalow in die Vermarktung. Diese besondere Immobilie wurde 1973 errichtet und verbindet stabile Architektur, exklusive Lage und ein weitläufiges Wohngefühl zu einer homogenen Symbiose. Optimale Verkehrsanbindung, mitten im Grünen und doch kurze Versorgungswege, mit sensationellen Wohnraummöglichkeiten, gleich hinter den weiten Wiesen – so lässt es sich leben!

*Erdgeschoß - Diese weitläufige Wohnebene bietet neben einer offenen Küche, einem geräumigen Badezimmer noch weitere 5 Zimmer für Ihren individuellen Gebrauch. Das Esszimmer verbindet die offene Küche einerseits und das angrenzende Büro andererseits. Darüber hinaus befindet sich ein geräumiger Wintergarten (inkl. Kamin und Schiebedach), welcher vom zentralen Gang als auch dem Wohnzimmer erreichbar ist. Durch den Wintergarten gelang Sie auch direkt auf die Terrasse, welche durch eine Markise für schattige Sommerstunden sorgt. -> [Zum Objektvideo](#)*

*Untergeschoß - Der Keller wird auch als Wohnebene genutzt! Hier erwartet Sie eventuell noch die eine oder andere Überraschung. Viel Stauraum, eine Garage für 2 PKW's, eine top ausgestattete Werkstatt, ein Gästezimmer mit en suite Badezimmer, einem Wirtschaftsraum, einem Heizraum, eine extra Toilette als auch einen weiteren Hobby / Aufenthaltsraum.*

*Dachgeschoß - Das großzügige Dachgeschoß ist in der aktuellen Ausbaustufe nur als Lagerfläche zu verwenden.*

*Garten - Der gepflegte Gartenbereich überrascht mit mehreren funktionalen und genehmigten Zubauten: Unter anderem gibt es 2 weitere Aufenthalts-Wohnräume inkl. einer Kitchenette; zwei weitere Werkstätten (Werkbank, Kreissäge uvm.); einen extra Müllraum als auch ein weiterer Lagerraum für Fahrräder oder ähnliches. Für die Bewässerung wird ein hauseigener Brunnen verwendet.*

Dieser Bungalow besticht durch seine stabile Bausubstanz (38er HLZ) und wurde seitens des Besitzers immer instandgehalten als auch genehmigte Zubauten getätigt. Somit ist der Instandhaltungsrückstau überschaubar und der Bungalow in einem sehr

gutem Zustand.

Die genaue Raumaufteilung mit Größenangaben entnehmen Sie bitte den [beiliegenden Grundrissplänen](#). (Planmaterial wird noch auf Vollständigkeit geprüft und auf dem Bauamt ausgehoben)

[Hier finden Sie die ersten Eindrücke Ihrer neuen Liegenschaft](#)

Energieausweis wird derzeit erstellt!

## Lage:

*Dieser kultige Bungalow liegt im Herzen von Gramatneusiedl in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Gramatneusiedl und den weitläufigen grünen Wiesen. Die Umgebung bietet exklusive Gastronomie, renommierte Schulen und fußläufig erreichbare Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Mikrolage zeichnet sich durch eine ruhige, hochwertige und verkehrsberuhigte Wohngegend aus, die durch Einfamilienhäuser gekennzeichnet ist. Die Ruhe und die Kraft der Natur in Kombination mit den Annehmlichkeiten einer Kleinstadt ist in dieser Lage optimal gegeben.*

## IHRE INVESTITION: \*EUR 495 000

Schauen Sie sich das Objektvideo zu dieser Traumhaften Immobilie an: [Zum Objektvideo](#)

## Übergabe ab Kaufvertrag

\*Inventar / beweglichen Fahrnisse werden je nach Vereinbarung entfernt oder bleiben Bestandteil des Kaufpreises.

## LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER!

**Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.**

**KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer**

**Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine

nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir bitten um Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Post <500m

Geldautomat <3.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap