

Traumhaus mit Garten und Luxusausstattung in idyllischer Lage



Objektnummer: 6352/1564

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Pellendorf
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	201,00 m ²
Nutzfläche:	260,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	170,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	719.000,00 €
Betriebskosten:	126,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH















Objektbeschreibung

Luxuriöse Wohlfühloase in Pellendorf

Willkommen in Ihrem neuen Traumdomizil in 2325 Pellendorf, Niederösterreich!

Diese exklusive Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Wohnen auf höchstem Niveau wünschen.

Auf ca. 200 m² Wohnfläche finden Sie 5 großzügige Zimmer, die Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Der helle und lichtdurchflutete Wohnbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegende Natur. Genießen Sie den Panoramablick oder den Grünblick von zwei Terrassen aus, die zum gemütlichen Beisammensein mit Familie und Freunden einladen.

Der liebevoll angelegte Garten ist ein Paradies für Naturliebhaber und bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in der Ruhe und Idylle zu entspannen und vom Alltagsstress abzuschalten. Eine Garage und drei Stellplätze sorgen für ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Hochwertige Ausstattungsmerkmale wie Fußbodenheizung, Fußbodenkühlung, Luft-Wasser-Wärmepumpe und Klimaanlage im Obergeschoss garantieren ein komfortables Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Ein optionaler Kamin im Wohnbereich würde sogar an kalten Tagen für wohlige Wärme und Gemütlichkeit sorgen.

Die offene Wohnküche ist mit modernen Geräten und hochwertigen Einbauten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Zwei Bäder mit Fenstern bieten Ihnen ausreichend Platz und Komfort.

Weitere Highlights:

- Elektrische Außenrollläden
- Faltschiebetüren im Wohnzimmer
- Verschiebbares Fliegegitte
- Waschküche mit Wäschekanal vom Badezimmer im Obergeschoss
- Doppelgarage mit Werkstatt und Montagegrube (auch als Weinkeller zu benützen)

- Sauna mit Dusche
- Feinsteinboden im Untergeschoss, geölter Echtholzparkett im Obergeschoss
- 32 m² große Südwestterrasse
- Begehbarer Dachboden
- Alarmanlage mit Bewegungsmeldern
- Gegensprechanlage
- 2. Reserveleitung für einen optionalen Pool
- Granda-Kassette (künstlicher Bach mit Wasseraufbereitung) großer Osmosefilter für beste Wasserqualität

Die perfekte Verkehrsanbindung mit einer Busverbindung in unmittelbarer Nähe ermöglicht Ihnen eine schnelle und komfortable Anbindung an die umliegende Stadt und die wunderschöne Natur der Umgebung.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihr neues Traumhaus in Pellendorf!

Hier erwartet Sie ein Leben in ruhiger und idyllischer Lage, verbunden mit modernem und komfortablem Wohnen auf höchstem Niveau.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie **die obenstehende Telefonnummer!**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und

Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap