

## 99% High-End-Luxusparadies



Hausansicht - Garten

**Objektnummer: 18755**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2441 Mitterndorf an der Fischa
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	194,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	586,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	865,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

43.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

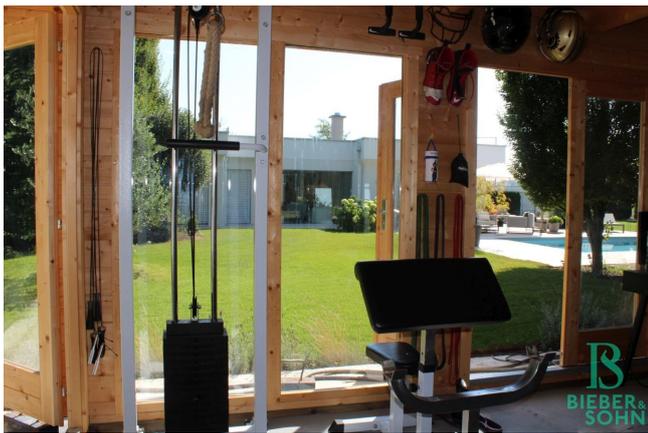


**Johannes Bieber**

Bieber Immobilien GmbH  
Barmhartstalweg 13  
2344 Maria Enzersdorf













B

BIEBER &  
SOHN

IN SACHEN  
IMMOBILIEN











**B**  
BIEBER &  
SOHN



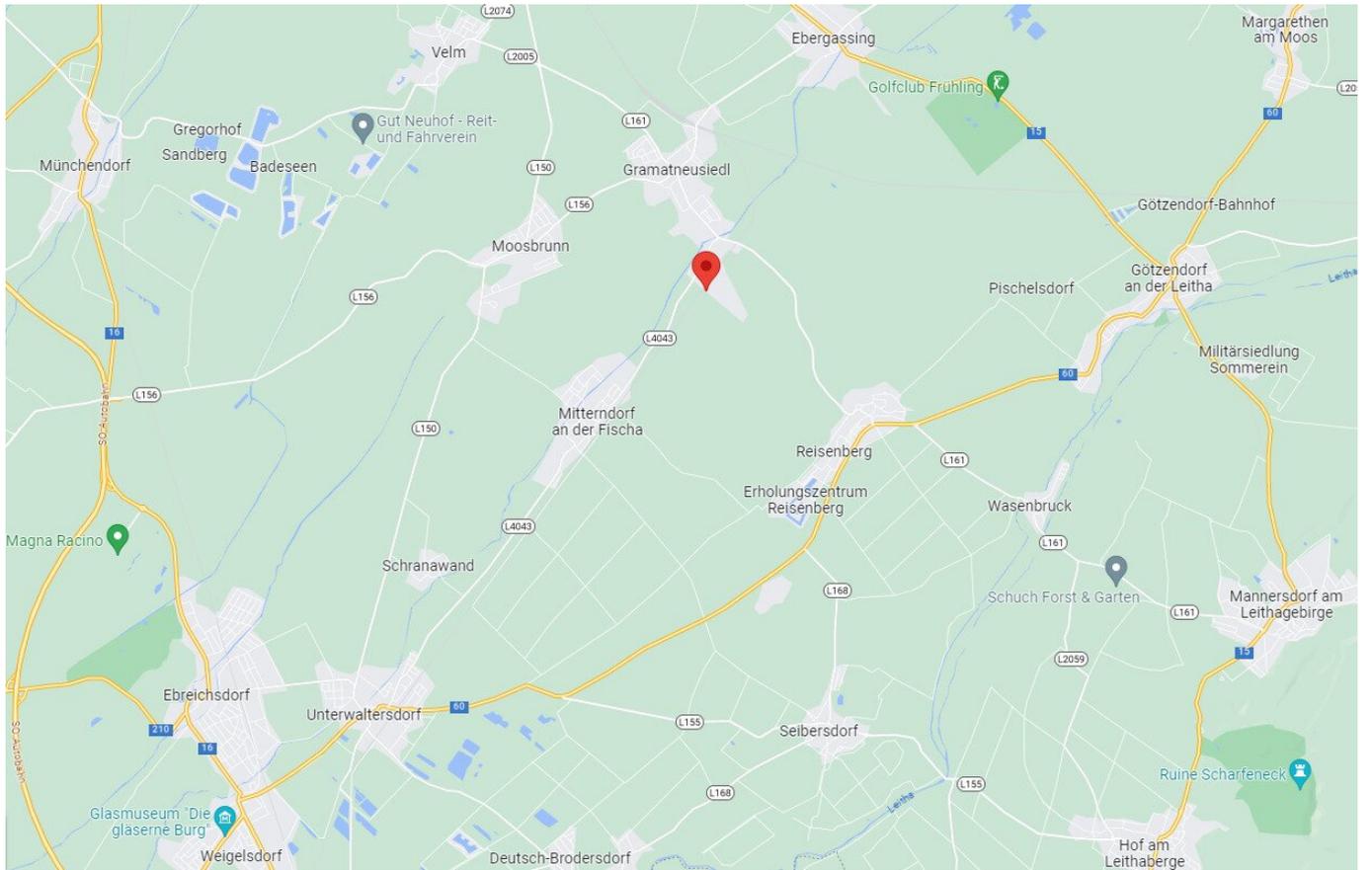
**B**  
BIEBER &  
SOHN

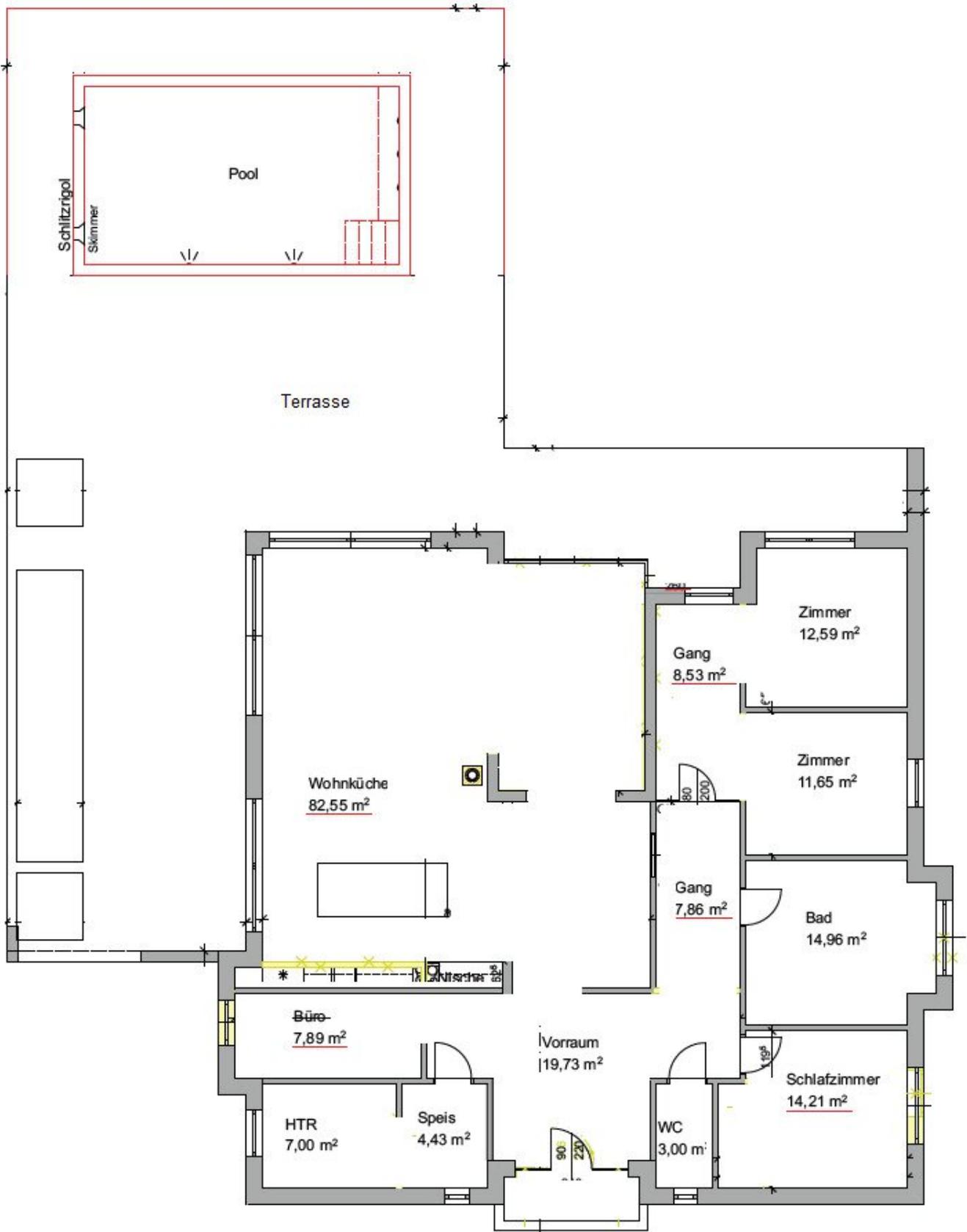


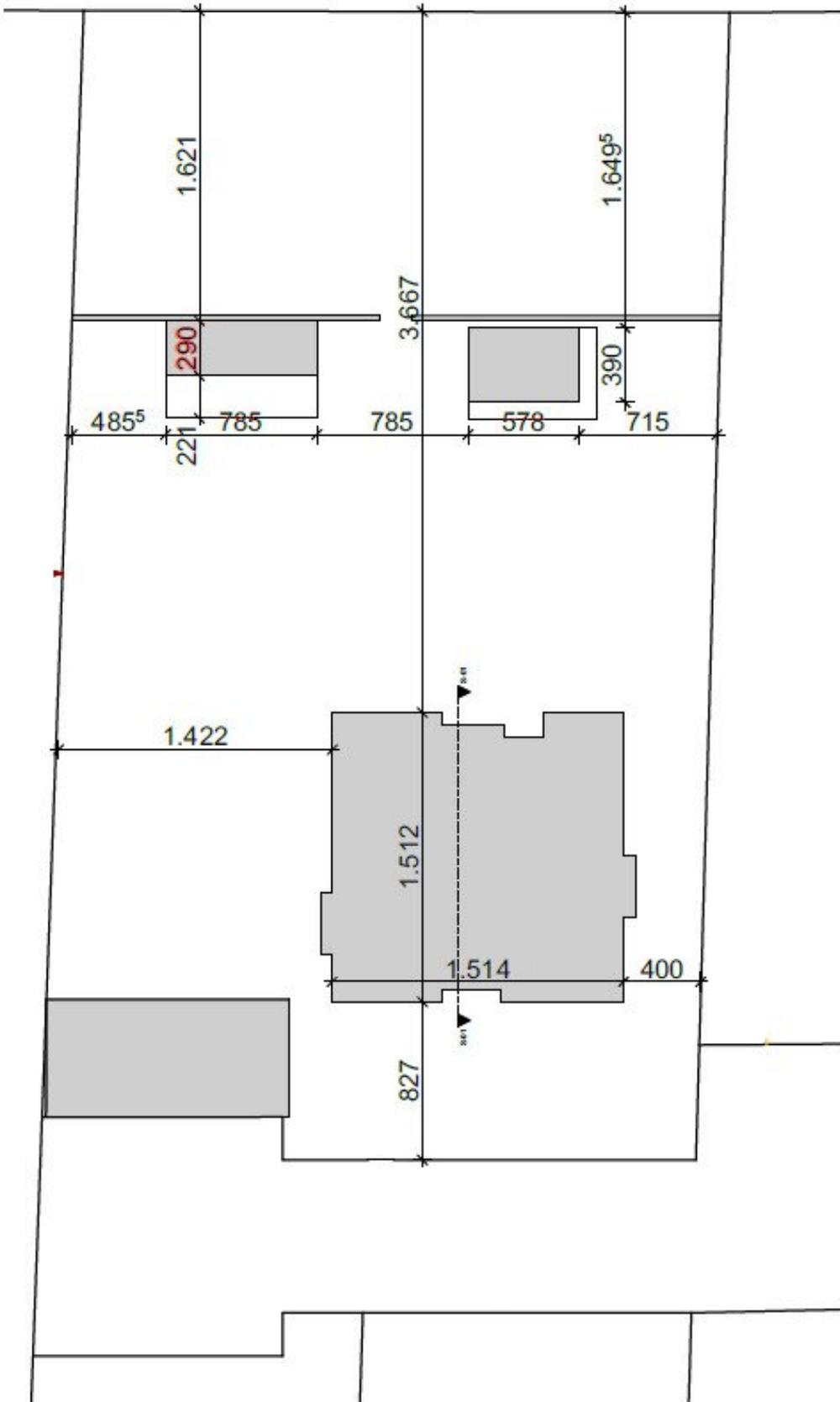
**B**  
BIEBER &  
SOHN











## Objektbeschreibung

Auf einem ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück, am Ende einer ruhig gelegenen Sackgasse, angrenzend zum EuropaNaturschutzgebiet „Feuchte Ebene – Leithaauen“ für Fauna-Flora-Habitat und Vögel, befindet sich dieses Luxus-High-End Paradies mit einer Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> und einer Gesamtnutzfläche von ca. 585 m<sup>2</sup>. 2012 wurde der Bungalow errichtet und 2022 komplett modernisiert, umgebaut und überarbeitet, sodass es an nichts mehr fehlt... oder zumindest, so gut wie fast alles, was man sich nur vorstellen kann, vorhanden ist, wie...

Carport – Doppelgarage – 10,8 kwp Photovoltaik Anlage – Rotex Luftwärmepumpe – Fußbodenheizung mit Kühlung – Grünbeck Wasserenthärtungsanlage – Bodentiefe 3 Fach-Isolierglasfenster mit Raffstore – ca. 240 m<sup>2</sup> Terrassenflächen – 7x4x1,5 m Folienpool mit Salzwasser und PH-Automatik – englischer Schottervorgarten – ca. 865 m<sup>2</sup> gepflegte und bepflanzte Grünfläche mit automatischer Bewässerungsanlage – ca. 545 m<sup>2</sup> angelegter Eigenwald – Gartenhaus mit überdachtem Grillplatz – Fitnessbereich – Lagerraum – Waschküche – Speis – Bar – Maß-Küche vom Tischlermeister mit Dampfgarer, Vakuumierlade, Wärmeschublade, Backrohr und Kaffeeautomat der Firma Miele – hochwertige und moderne Verfließungen und Vinylparkettbeläge – Smarthome System – Loxone Sound System in allen Räumen – freistehende Design-Badewanne – ca. 83 m<sup>2</sup> offener Wohn-, Ess-, Küchenbereich mit Kamin... u.v.m.

Über den einladenden und großzügigen, ca. 20 m<sup>2</sup> messenden Eingangsbereich sind sämtliche Räume zu betreten. Zur Linken befinden sich die Nebenräume, wie das Büro/Garderobe, die Speis und die Waschküche mit Technikraum – zur Rechten befinden sich zwei Schlafräume, eines mit begehbarem Schrankraum, dem beeindruckenden, ca. 15 m<sup>2</sup> großen Badezimmer mit freistehender Badewanne, Walk-In-Dusche, Doppelwaschbecken und einem dekorativ-elegantem WC, welche alle über einen Gang zu erreichen sind – und zur Mitte hin befindet sich der lichtdurchflutete, ca. 83 m<sup>2</sup> große Wohnbereich, bestehend aus Küche, Ess-, Wohnzimmer, Bar und zur optischen Abgrenzung der Bereiche, in der Mitte, ein beidseitiger Kamin.

Sowohl über den Wohnbereich als auch über das hinterste Zimmer ist die ca. 130 m<sup>2</sup> große Gartenterrasse, mit dem herrlichen ca. 28 m<sup>2</sup> großen Salzwasserpool, zu erreichen. Eine großzügige und sehr gepflegte Grünfläche umgibt das Haus. Im rückwärtigen Gartenbereich befinden sich zwei Gartenhäuser, in einem der Häuser befindet sich die Pooltechnik mit PH-Automatik, Platz für Gartengeräte und der überdachte Grillplatz und in dem zweiten, ca. 20 m<sup>2</sup> großen Gartenhaus, befindet sich Fitnessgeräte.

Durch die Lage des Grundstückes, an der ÖBB-Linie, jedoch auf Grund der Größe von über 2.000 m<sup>2</sup> wurde im angrenzenden Bereich des Grundstückes ein künstlicher Wald, von ca. 545 m<sup>2</sup>, als Schallschutz bepflanzt.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine hochwertige und leistungsstarke Rotex Luftwärmepumpe und dank der 10,8 kwp Photovoltaik Anlage am Dach des Bungalows sind die Stromkosten mit unter 100,00 EUR/p.m. anzusetzen. Das Haus wird mit Brunnenwasser versorgt, sodass die monatlichen Gemeindeabgaben für Kanal, Abfall und Grundsteuer ebenfalls nur mit ca. 100,00 EUR zu kalkulieren sind.

Mitterndorf an der Fischa – in mitten zwischen Gramatneusiedl, Unterwaltersdorf, Moosbrunn und Reisenberg, im Gemeindebezirk Baden – ist eine kleine aber sehr aufstrebende Ortschaft - ein gelungener Mix aus ländlichem und städtischem Charakter.

Von Nahversorgung bis zur öffentlichen Verkehrsanbindung, Ärzte und Schulen ist alles in einem Radius von 4 km gut erreichbar.

Spaziergänge durch schattige Alleen, Wanderungen am Wasser der Fischa entlang oder Besuch im Automobil- und Motorrad-Museum Austria: Beim Tagesausflug oder Kurzurlaub in Mitterndorf gibt es viel zu sehen. Auch mit dem Fahrrad geht es leicht und kurzweilig über die flachen Wege in und rund um Mitterndorf. Dazu bietet die familienfreundliche Gemeinde seinen Bewohnern und Gästen das ganze Jahr über ein buntes Veranstaltungsprogramm.

Einziehen, Wohlfühlen und Genießen in einem High-End-Luxusanwesen!

Betriebskosten: ca. 200,00 EUR/p.m. (Strom, Kanal, Abfall, Grundsteuer)

Kaufpreis: 1.200.000,00 EUR

Provision: 43.200,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.