Der Sommer ist da! Einfamilienhaus mit Pool nur 14 km südlich von Wien

Westansicht

Objektnummer: 94996

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2482 Münchendorf
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	58,98 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	695.000,00 €

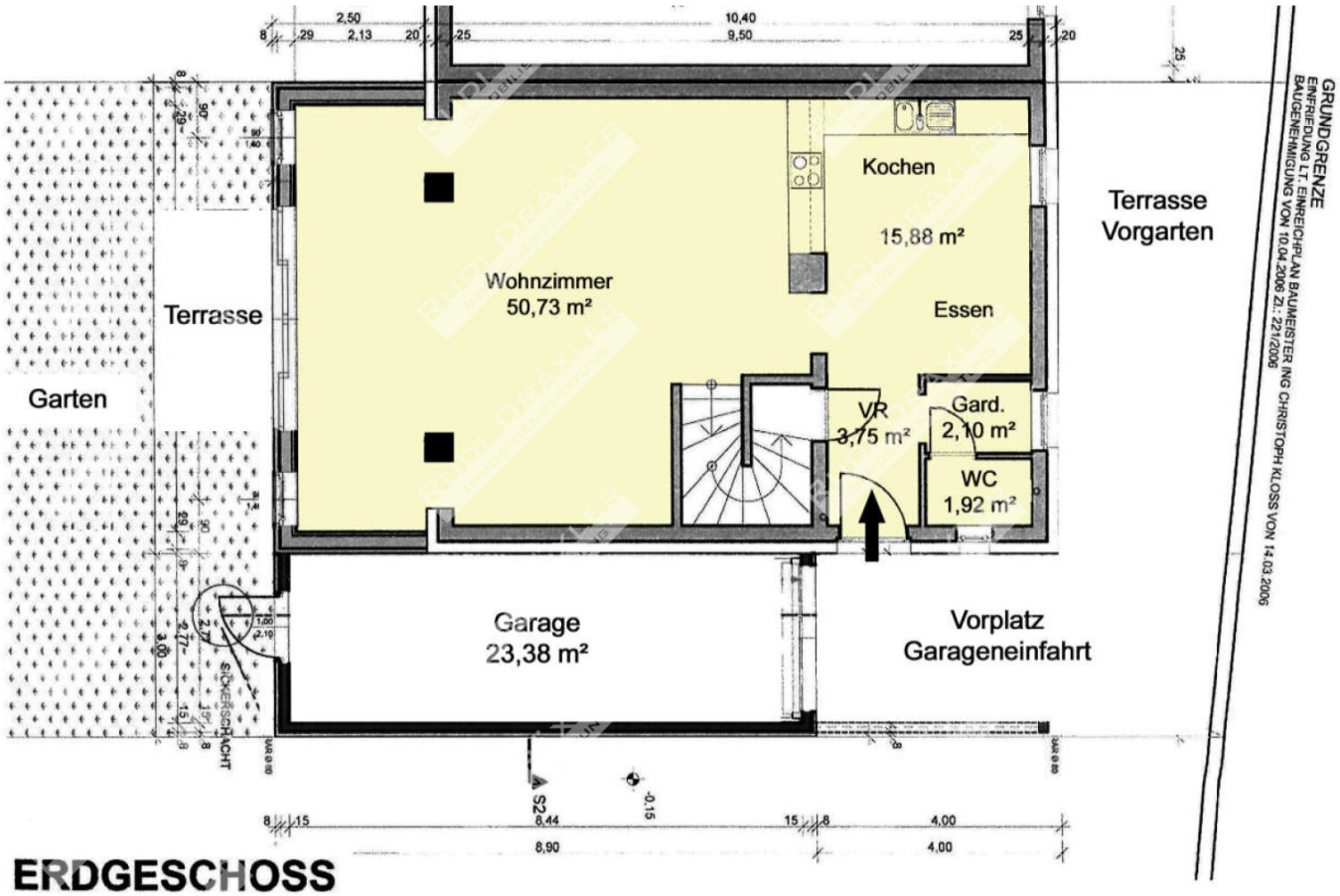
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

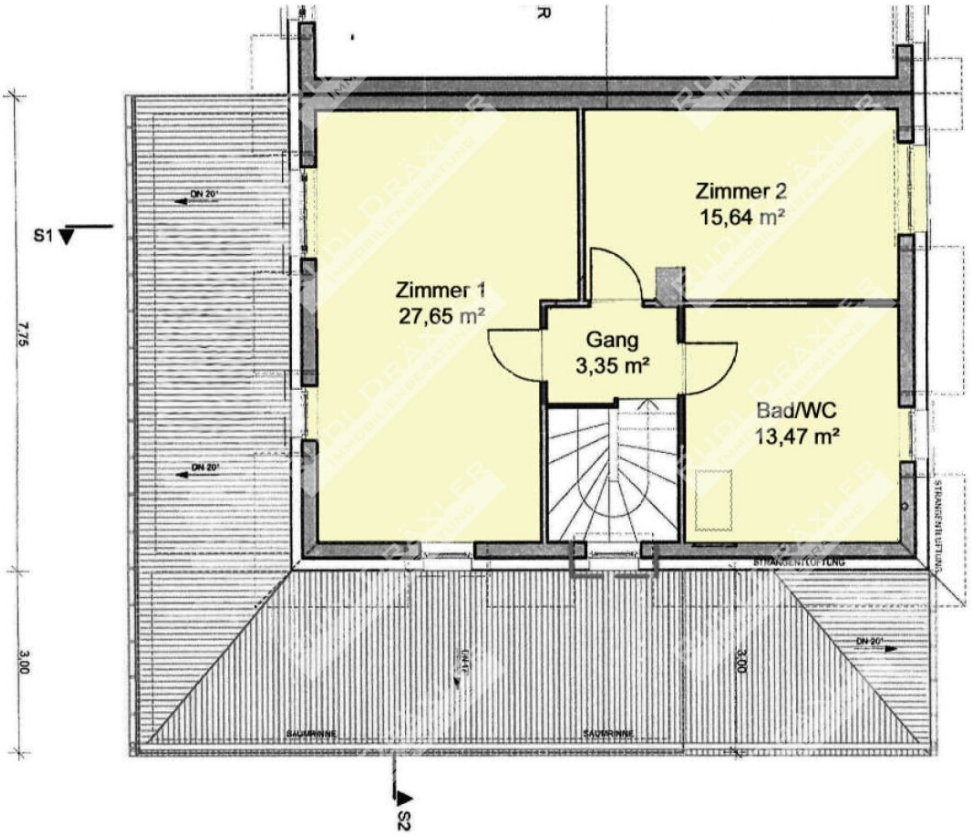
Ihr Ansprechpartner

Verde Lenz

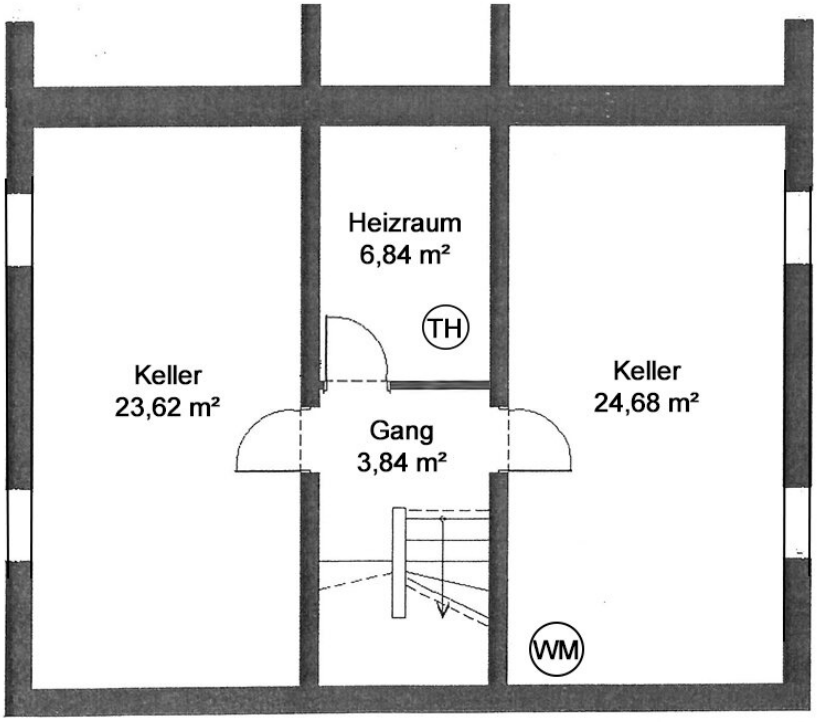
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS / DACHDRAUFSICHT



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Dieses äußerst ansprechende **Einfamilienhaus** wurde im Jahre **2010 in gekuppelter, massiver Ziegelbauweise mit Dichtbetonkeller** errichtet und befindet sich in einer **ruhigen Wohnsiedlung in Münchendorf.** Münchendorf liegt Luftlinie etwa **14 km südlich von Wien im Bezirk Mödling.**

Die Liegenschaft ist **West-Ost ausgerichtet,** entlang der Südseite wurde an der Grundgrenze eine **Garage** errichtet, über einen Vorplatz und das **Carport** gelangt man zum Hauseingang. Das **Erdgeschoß** unterteilt sich in den Eingangsbereich mit **Vorraum, Garderobe** und **Gäste-WC,** dominiert wird es jedoch von einem wunderbar gestalteten, **offenen Wohn-Küchenbereich mit über 50 m² Größe.** Küche und Essbereich sind nach Osten ausgerichtet und verfügen über einen direkten Ausgang auf die **Terrasse im Vorgarten.** Die wunderschöne **Küche** von der Firma Nobilia ist mit Markengeräten von Neff und AEG ausgestattet und **bereits im Kaufpreis enthalten.**

Das Wohnzimmer wurde mit einem Zubau vergrößert, hat eine Anschlussmöglichkeit für einen **Kaminofen** sowie einen Ausgang auf die westlich ausgerichtete **Gartenterrasse.** Der liebevoll angelegte und dekorierte Garten ist klein, aber fein, bietet verschiedene befestigte Sitzecken und sogar ein kleines **Schwimmbecken.**

Das **Dachgeschoß** unterteilt sich in **zwei zentral begehbare Zimmer** sowie in ein **geräumiges Badezimmer,** das mit bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch, Eckbadewanne, WC und zwei Fenstern ausgestattet ist.

Der **Vollkeller** unterteilt sich in zwei große Kellerräume und in den kleineren Technikraum, wo die Therme aufgestellt ist, in einem der großen Kellerräume ist der **Waschmaschinenanschluss** montiert.

Aufgrund der **sehr guten Anbindung, sowohl mit dem Auto als auch öffentlich,** hat sich diese Gemeinde in den letzten Jahren zu einer sehr beliebten Wohngegend entwickelt. Vom nur 400 Meter entfernten **Bahnhof Münchendorf** kommt man mit der Schnellbahn **in 25 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof,** in der anderen Richtung benötigt man etwa eine Dreiviertel Stunde nach Wiener Neustadt. Zur **SCS** benötigt man **mit dem Auto nur etwa eine Viertelstunde.** Ein **gut ausgebautes Busnetz** verbindet Münchendorf auch mit den umliegenden Ortschaften, aber auch mit dem Wiener Flughafen oder mit Eisenstadt. Wer mit dem Auto Richtung Wien fährt, hat die Auswahl verschiedener Strecken, entweder über die A3, um bei Guntramsdorf auf die A2 aufzufahren, über die B16 über Achau und Leopoldsdorf oder über Laxenburg und Hennersdorf.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen Münchendorfs sind rasch fußläufig erreichbar. Zur sportlichen Freizeitgestaltung bieten sich in Münchendorf ein Fußball- und Volleyballplatz, zwei Tennisplätze, verschiedene Reitställe und zum Radfahren und Spazieren natürlich die vielen

Feldwege in der nahen Umgebung und der Gehweg entlang der Triesting an. Im Sommer sind auch die **Münchendorfer Badeseen** wie z.B. der Babenberger See, der Birkensee oder auch großer und kleiner Gemeindesee beliebte Ausflugsziele.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <5.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <5.000m
Post <1.000m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap