# Krafttankplatzl! Chillaxen - arbeiten - Seminare - im Traumhaus



Objektnummer: 960/70766

Eine Immobilie von s REAL



# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus Land: Österreich

PLZ/Ort: 2152 Gnadendorf

Baujahr:2013Zustand:GepflegtAlter:NeubauNutzfläche:320,43 m²

Zimmer: 9
Bäder: 3
WC: 3
Balkone: 2
Terrassen: 1

Heizwärmebedarf: C 51,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: B 0,92

Kaufpreis: 980.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Karin Jama

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung) Sparkassenplatz 1 2100 Korneuburg





















































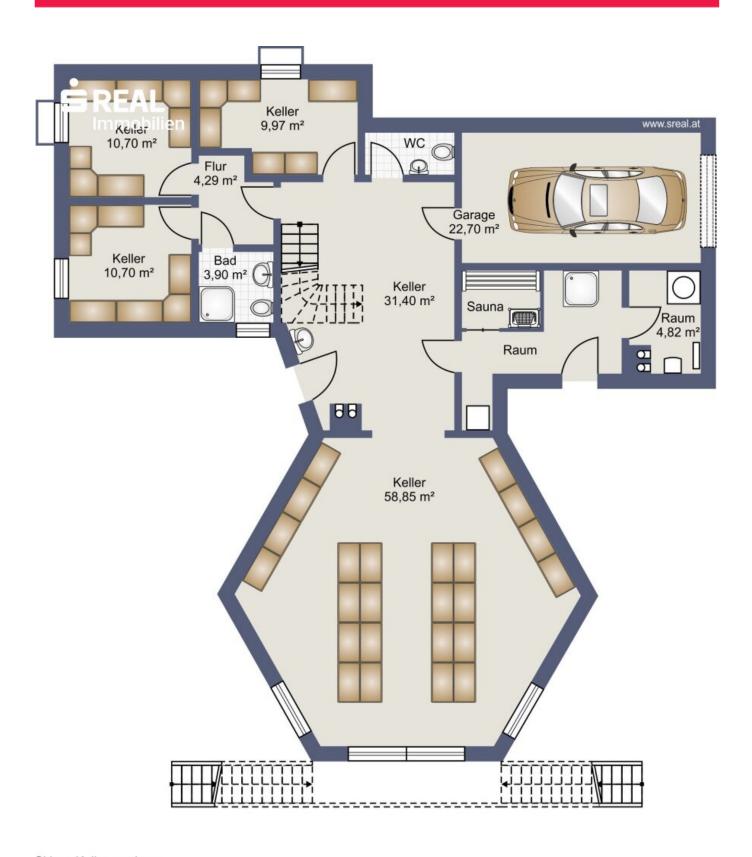






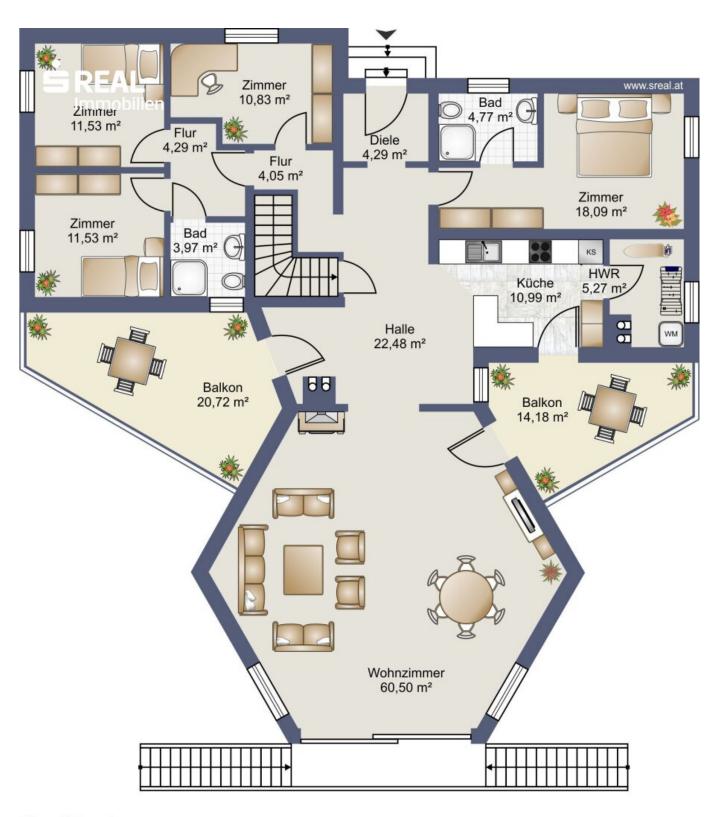






Skizze Kellergeschoss





Skizze Erdgeschoss



# **Objektbeschreibung**

Raus aus der Stadt - die Entschleunigung genießen!!! Ruhe - Natur - Wohlfühlort - Krafttankplatz!!!

Entdecken Sie dieses exquisite Traumhaus, errichtet im Jahr 2013 und in einem ausgezeichneten Zustand. Es bietet eine ca. 173 m² große Wohnnutzfläche im Erdgeschoß. Das Kellergeschoß ist ziegelmassiv und das Erdgeschoß ist als Sonderanfertigung der Firma Elk in Holzriegelbauweise erbaut worden.

| Daumauftailung | im | Erda | ocob  | <u> </u> |
|----------------|----|------|-------|----------|
| Raumaufteilung | IM | Eraa | iesch | OIS:     |



- 4 großzügige Zimmer
- offene Küche mit Speis
- extravagantes, 6eckiges, helles, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Ausgang auf einen Balkon mit herrlicher Aussicht auf den gepflegten Park
- 2 Bäder inkl. WC
- Balkon
- Flur

Das Kellergeschoß bietet eine Nutzfläche von ca. 149 m² und einer Garage mit ca. 23 m².

- derzeit 3 Zimmer als Gästeschlafräume verwendet
- Küche und Ausgang auf die schöne Terrasse, die zu gemütlichen Grillabenden einlädt



- Sauna- bzw. Wellnessraum mit Whirlpool
- Technikraum
- großzügiges, 6eckiges Wohnzimmer mit Ausgang in den Park

Geheizt wird mittels einer Fußbodenheizung im Erd- und tw. Kellergeschoß. Befeuert durch eine regelmäßig gewartete Gaszentralheizung.

Insektenschutzgitter, Außenrollos und eine Alarmanlage schützt vor ungebetenen Gästen.

Der **parkähnlich** angelegte Garten lädt zu kleinen Spaziergängen, Entspannungsmomenten und zum Festefeiern ein.

Es ist genügend Platz für einen Schwimmteich oder ein Swimmingpool vorhanden. Eine **elektrische Gartenbewässerung** sorgt für schönes Grün der Rasenflächen. **2 Brunnen** mit Quellwasser stehen zur Verfügung.

Für den eigenen Kräutergarten sorgen 3 Hochbeete.

In den anschließenden Nebengebäuden befinden sich ein Atelier, das künstlerisch inspiriert und viel Stauraum für Gartengeräte sowie Loungemöbel.

Eine kleine Kapelle und ein Glasdome runden das exklusive Angebot ab.

Elektrische Einfahrtstore und die schön befestigte Zufahrt repräsentieren einen Hauch Luxus.

Ihre Gäste werden sich über eine Einladung freuen und die Ruhe in der schönen Gegend genießen.

#### Infrastruktur:

Ruhige Lage, nahe dem Naturpark Leiser Berge. Arzt mit Apotheke, Volksschule und Kindergarten sowie Gasthäuser in der Gemeinde. Vereine für Verschönerung der Ortschaft, Musik und Fußball vorhanden. Jugendfeuerwehr und Freiwillige Feuerwehr. Anbindung asphaltierter Radweg, Entfernung zur Autobahn A5 20 Minuten, Entfernung Ernstbrunn, Laa, Mistelbach 10-15 km (Bahnanbindung) Stadtgrenze zu Wien 50 km.



#### Machen Sie Ihren ländlichen Wohntraum wahr!

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und fordern Sie ein detailliertes Exposé mit weiteren Informationen an!

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <a href="https://app.immoviewer.com/portal/tour/3098024?accessKey=675e">https://app.immoviewer.com/portal/tour/3098024?accessKey=675e</a>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne unter karin.jama@sreal.at oder M +43 664 8385891 zur Verfügung!

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <4.000m Apotheke <8.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <5.000m Kindergarten <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <7.500m



### ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

Bäckerei <4.500m

## Sonstige

Bank <8.000m Geldautomat <8.000m Polizei <9.500m Post <3.000m

#### Verkehr

Bus <500m Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## Österreichs beste Makler/innen

## Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

