"Ihr Traum wird wahr" Gartenparadies, Eleganz, Komfort, ein energieeffizientes Zuhause für ihre Familie

Objektnummer: 7536/78

Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2440 Gramatneusiedl
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	172,50 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	107,12 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	994.500,00 €
Betriebskosten:	185,35 €

Infos zu Preis:

Monatl. BK inkl. Gemeindeabgaben,Wasser,Kanal,Grundsteuer-Ohne Stromverbrauch und Stromrückvergütung

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

ENGL realitäten

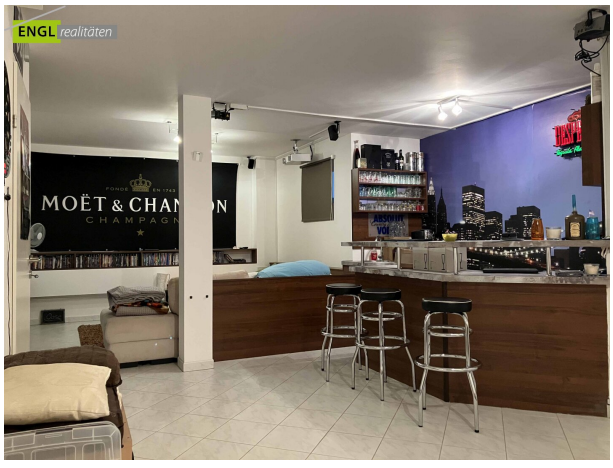
ENGL realitäten
LOUNGE

ENGL realitäten

ENGL realitäten
DON'T
WORRY
BE HAPPY

ENGL realitäten
LOUNGE

ENGL realitäten
AVAYA



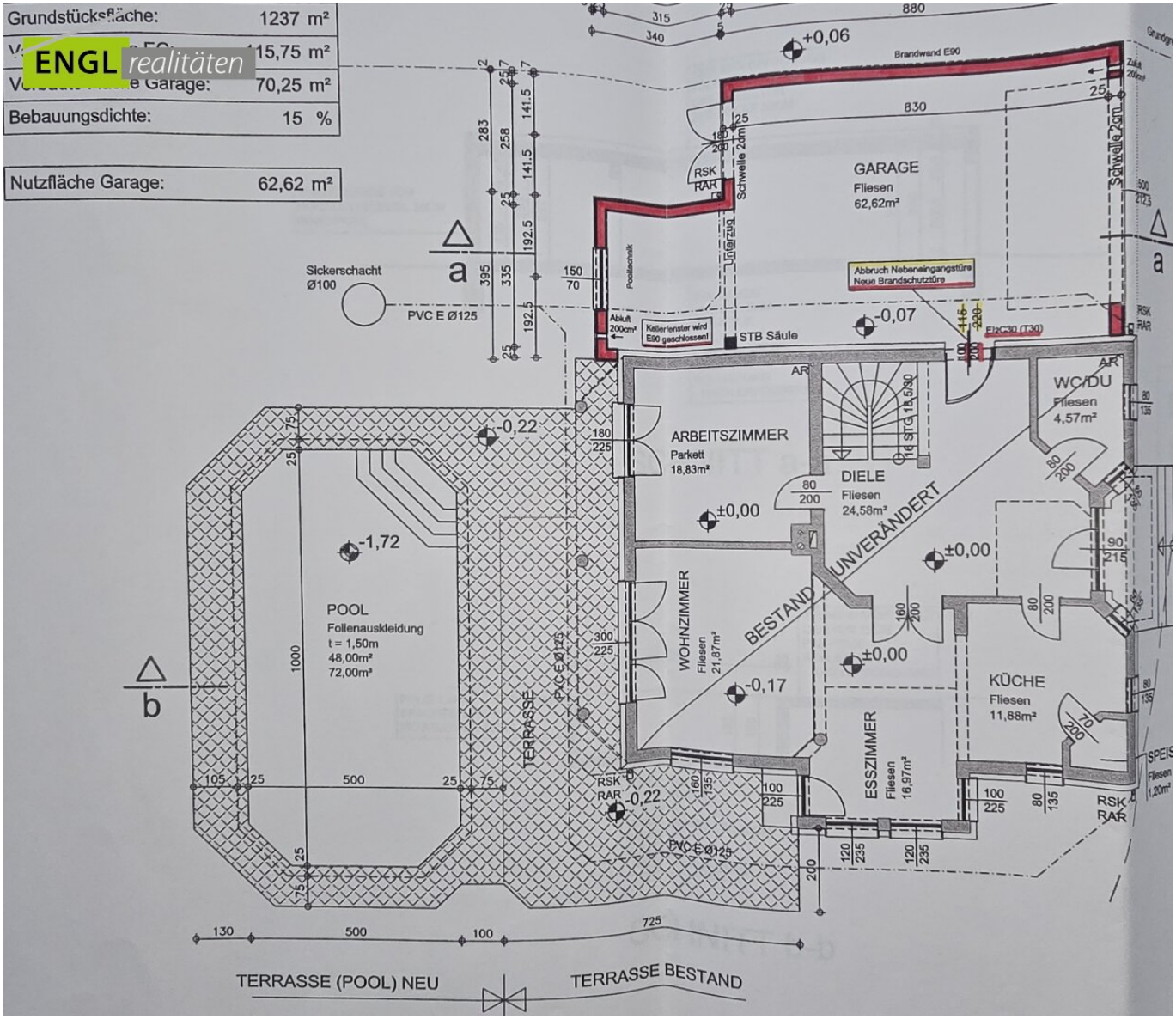
ENGL realitäten

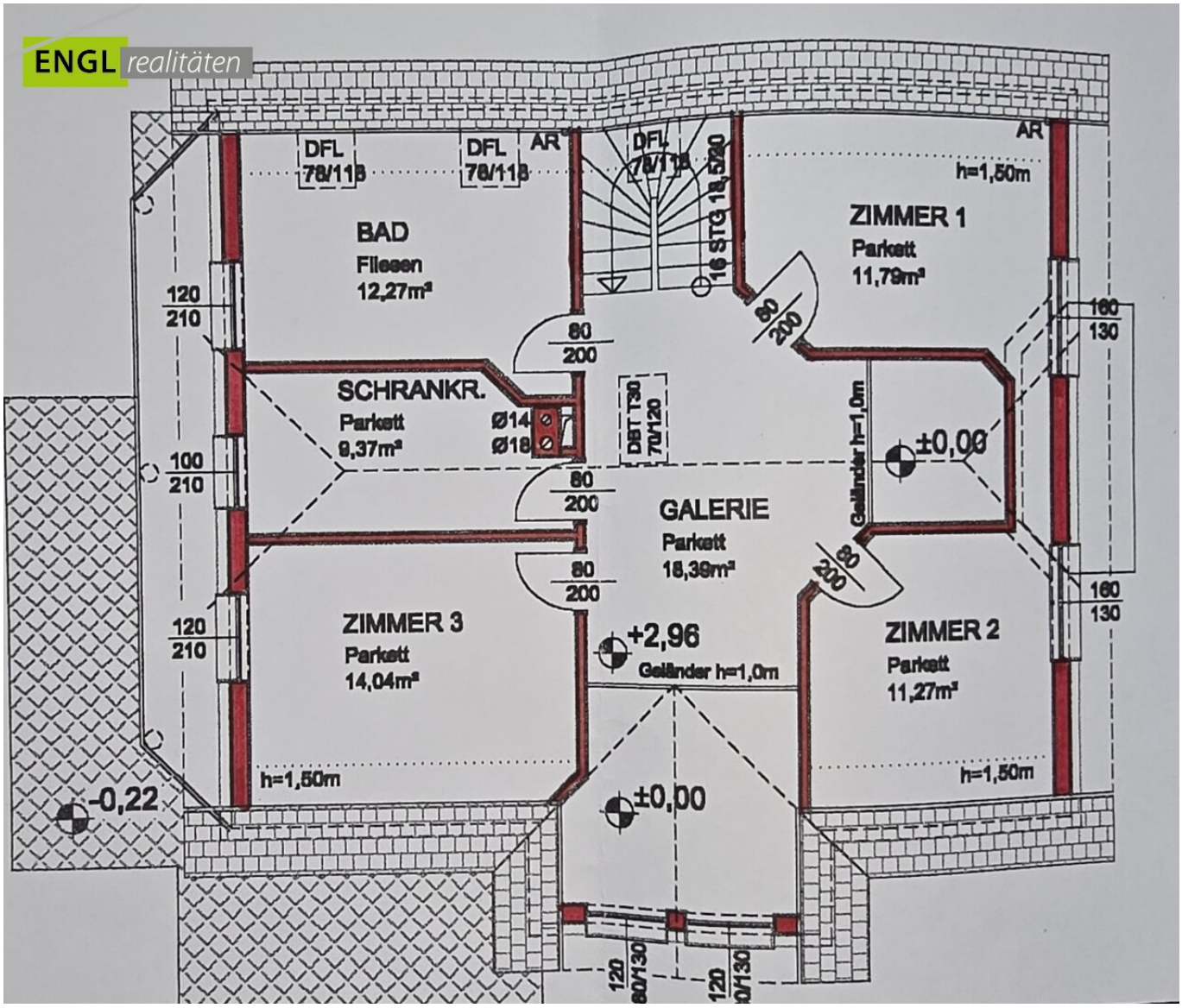
ENGL realitäten

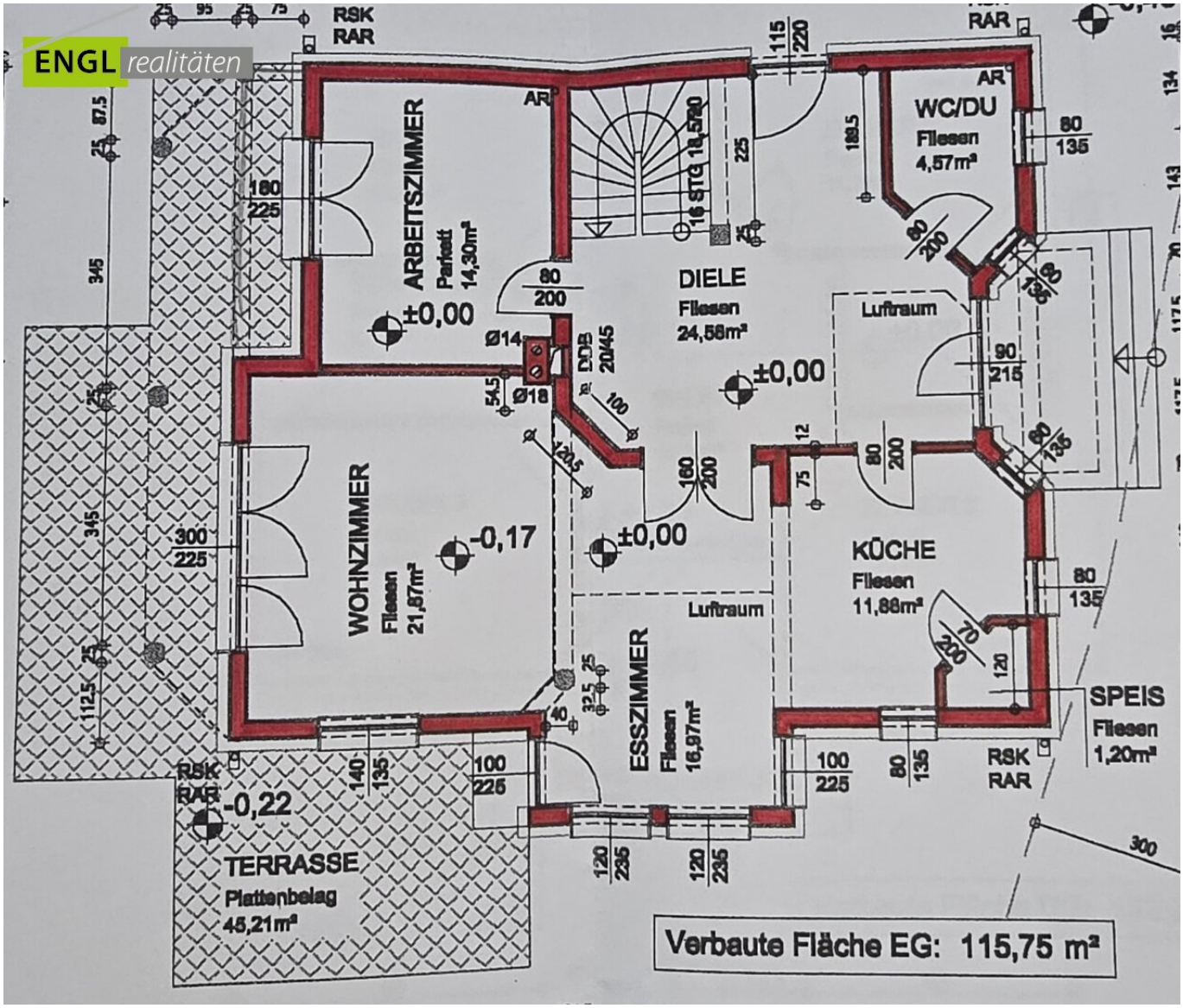
ENGL realitäten

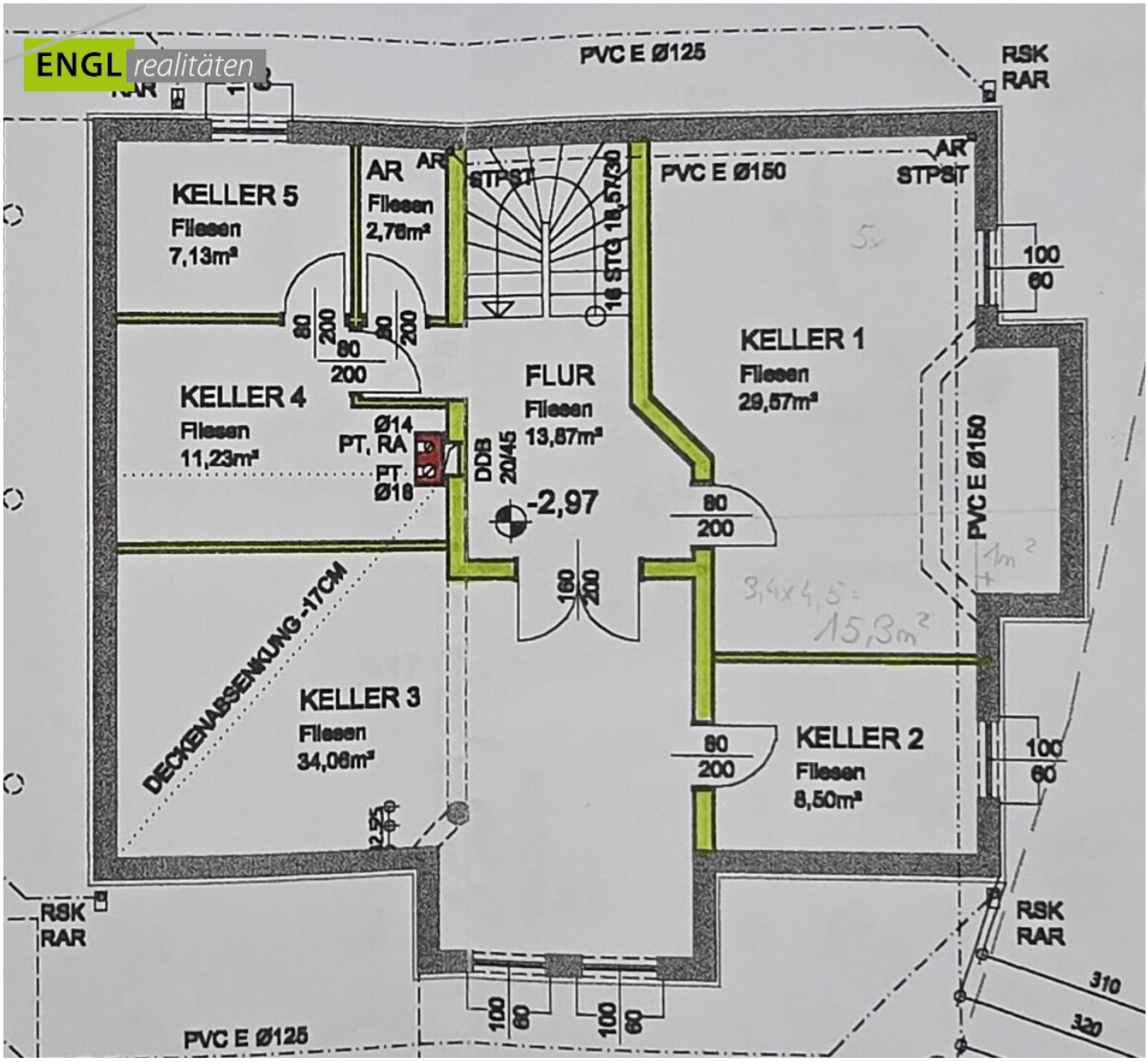
Grundstücksfläche:	1237 m²
[illegible]	115,75 m²
[illegible] Garage:	70,25 m²
Bebauungsdichte:	15 %

Nutzfläche Garage:	62,62 m²




ENGL realitäten
DFL 78/118
DFL 78/118
AR
DFL 78/118
16 STG 18,5/20
AR
h=1,50m
BAD
Fliesen
12,27m²
ZIMMER 1
Parkett
11,79m²
120
210
80
200
160
130
SCHRANKR.
Parkett
9,37m²
Ø14
Ø18
DBT T30
70/120
Geländer h=1,0m
±0,00
100
210
80
200
GALERIE
Parkett
18,39m²
80
200
80
200
160
130
120
210
ZIMMER 3
Parkett
14,04m²
+2,96
Geländer h=1,0m
ZIMMER 2
Parkett
11,27m²
h=1,50m
h=1,50m
-0,22
±0,00
120
80/130
120
80/130


ENGL realitäten
RSK
RAR
AR
ARBEITSZIMMER
Parkett
14,30m²
±0,00
DIELE
Fliesen
24,58m²
±0,00
Luftraum
WC/DU
Fliesen
4,57m²
WOHNZIMMER
Fliesen
21,87m²
-0,17
±0,00
Luftraum
KÜCHE
Fliesen
11,88m²
ESSZIMMER
Fliesen
16,97m²
SPEIS
Fliesen
1,20m²
RSK
RAR
-0,22
TERRASSE
Plattenbelag
45,21m²
Verbaute Fläche EG: 115,75 m²


ENGL realitäten
PVC E Ø125
RSK
RAR
KELLER 5
Fliesen
7,13m²
AR
Fliesen
2,76m²
AR
STPST
PVC E Ø150
AR
STPST
16 STG 18,57/30
100
60
KELLER 1
Fliesen
29,57m²
FLUR
Fliesen
13,87m²
KELLER 4
Fliesen
11,23m²
Ø14
PT, RA
PT
Ø18
DDB
20/45
-2,97
80
200
160
200
PVC E Ø150
3,4x4,5=
15,3m²
1m²
DECKENABSENKUNG -17CM
KELLER 3
Fliesen
34,06m²
KELLER 2
Fliesen
8,50m²
100
60
RSK
RAR
RSK
RAR
310
320
PVC E Ø125
100
60
100
60

Objektbeschreibung

Ein Traumhaus für Ihre Familie

Komfort, Stil und eine Spitzenlage

Stellen Sie sich vor, Sie wohnen in einem Einfamilienhaus, das nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch höchsten Komfort und Stil bietet. Dieses Haus ist die perfekte Wahl für Familien, die Wert auf erstklassiges Wohnen in einer begehrten Lage legen.

Das Erdgeschoss – Herzstück und Wohlfühlort

Betreten Sie das lichtdurchflutete Erdgeschoss, das mit einem eleganten Wohnbereich, einem Esszimmer mit beeindruckender Galerie und einer modernen neuen Einbauküche aufwartet. Ein zusätzliches geräumiges Zimmer sowie ein WC mit Dusche bieten weiteren Komfort. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die südseitige Terrasse, wo Sie ein luxuriöser Pool erwartet – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Das Obergeschoss – Rückzugsort für die Familie

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Zimmer, die perfekte Rückzugsorte bieten. Ein Schrankraum und ein top ausgestattetes Badezimmer ergänzen das Angebot.

Der Keller – Mehr als nur Nutzräume

Im Kellerbereich finden sich nicht nur praktische Nutzräume, sondern auch besondere Highlights wie ein Fitnessraum, ein Partyraum mit Bar und ein Heimkinobereich – ein Paradies für Freizeit und Unterhaltung.

Moderne Technik – für ein energieeffizientes Zuhause

Die Beheizung erfolgt durch eine neu installierte Luftwärmepumpe für die Fußbodenheizung sowie einen Kamin im Wohnbereich. Das Haus ist mit zahlreichen technischen Finessen ausgestattet: Videoüberwachter Außenbereich, Klimaanlagen in einigen Wohnräumen, Außenjalousien und Raffstores, eine Gartenbewässerungsanlage, ein eigener Brunnen zum Pool füllen und eine weitere Luftwärmepumpe für die Poolheizung.

Nachhaltige Energie – für niedrige Kosten

Die eigene Photovoltaikanlage (7,5 kWp) reduziert die Stromkosten auf nahezu null. Der aktuelle Stromverbrauch des 3-Personen-Haushalts beträgt lediglich € 1.241,- jährlich,

während der Überschussstrom mit € 1.393,- rückvergütet wird (je nach Verbrauch und Tarif). Eine zusätzliche Photovoltaikanlage (2,5 kWp) sorgt für die Notstromversorgung bei Stromausfällen.

Platz für Fahrzeuge – und mehr

Eine Doppelgarage sowie zusätzliche Stellplätze bieten ausreichend Raum für Ihre Fahrzeuge. Die Garage ist zudem mit zusätzlichem Stauraum ausgestattet.

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und erleben Sie selbst, was dieses Traumhaus zu bieten hat!

Immobilienrundgang: https://youtu.be/bXybVOxMOR8

Falls es bei ihrem Portal nicht möglich ist es zu öffnen, bitte kopieren sie den Link in den Browser.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <3.500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap