

**Neu renoviertes, sonnendurchflutetes Einfamilienhaus mit
viel Platz in Möllersdorf - ERSTBEZUG**



Hausansicht Garten

Objektnummer: 19208

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Möllersdorf
Baujahr:	1968
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	185,02 m ²
Nutzfläche:	283,16 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	340,00 m ²
Keller:	83,64 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,08 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	675.000,00 €
Betriebskosten:	84,61 €
Provisionsangabe:	

24.300,00 € inkl. 20% USt.

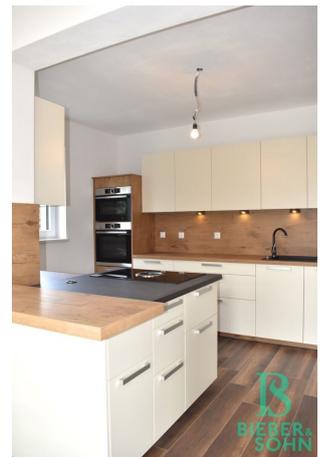
Ihr Ansprechpartner



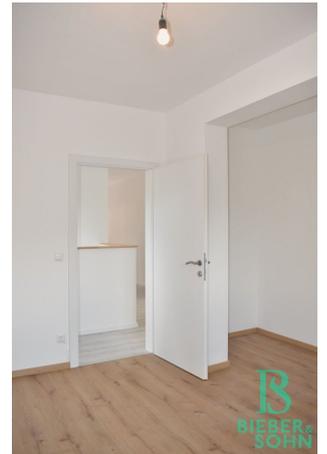
Anita Hofmann

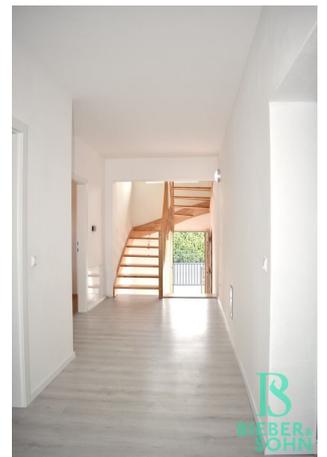
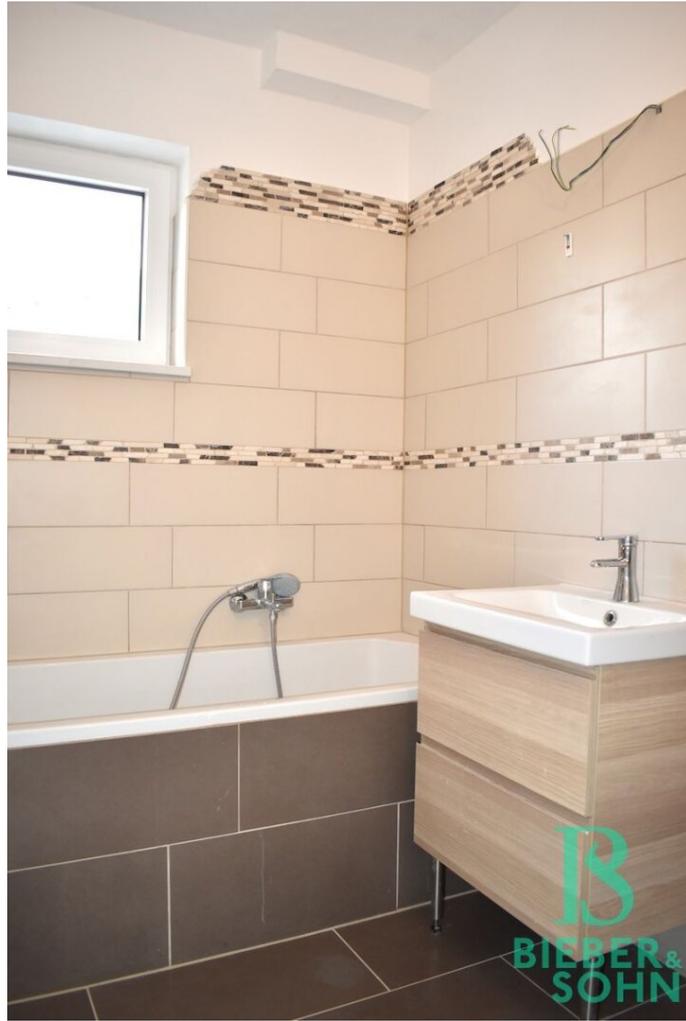












B

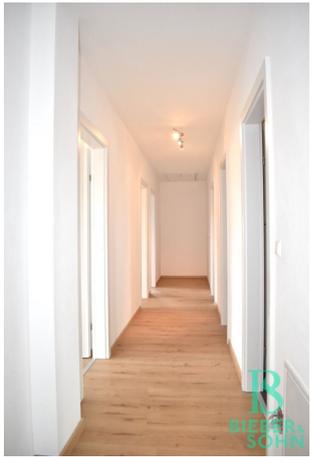
BIEBER &
SOHN

IN SACHEN
IMMOBILIEN















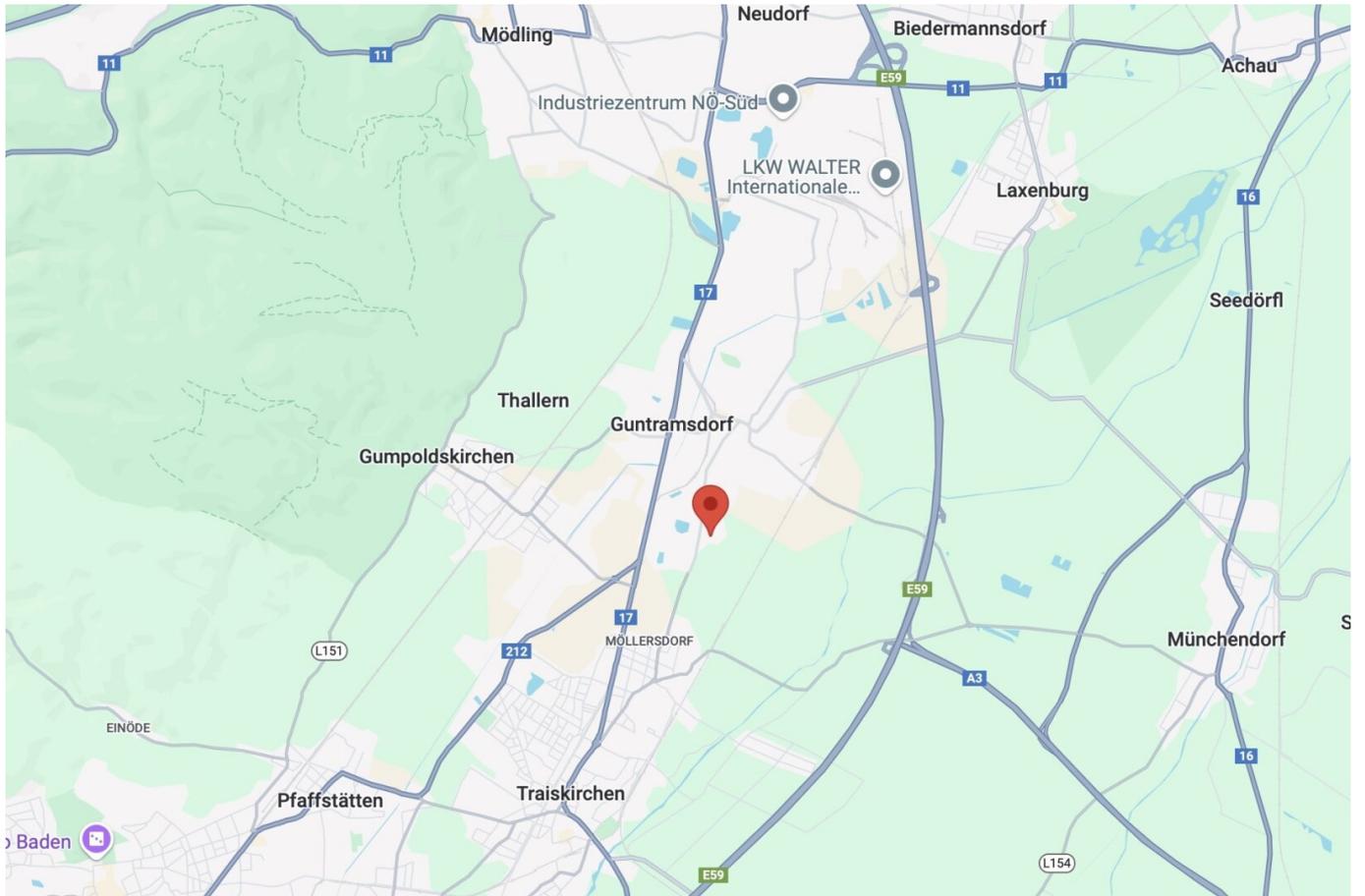


B

BIEBER &
SOHN

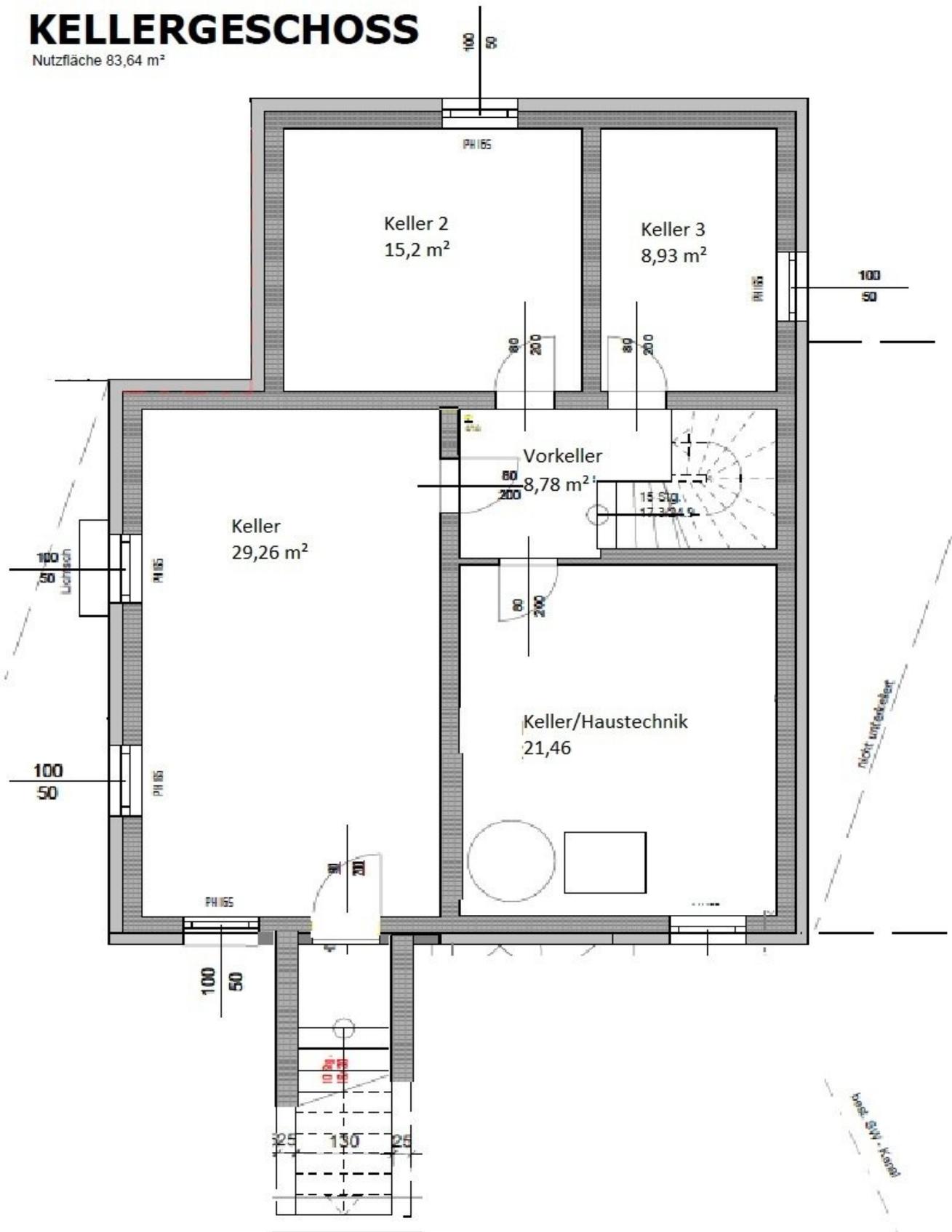
IN SACHEN
IMMOBILIEN





KELLERGESCHOSS

Nutzfläche 83,64 m²



Objektbeschreibung

Unmittelbar an der Grenze zu Guntramsdorf gestattet dieses unvergleichliche Einfamilienhaus in Möllersdorf, BJ. 1968, und 2015-2016 komplett renoviert, umgebaut und erweitert, jedoch nie bewohnt, mit einer Wohnfläche von ca. 185m² (WNF 283,16m²) und einer gepflegten Gartenfläche von ca. 340 m², den Bewohnern ein positives Wohnerlebnis!

Von der Straße aus ist man nach wenigen Schritten beim Hauseingang oder gelangt zur Garage.

Den Eingangsbereich und den großzügigen, zentralen Vorraum/Flur erreicht man nach ein paar Stufen.

Im Erdgeschoß liegt der Mittelpunkt des Hauses - das lichterfüllte Wohnzimmer mit offener Design-Küche und mit Ausgang in den Sommergarten und überdachter Terrasse. Die vielen Fensterflächen erlauben eine einmalige Tageslichtausleuchtung und einen schönen Ausblick in den Garten. Neben der Küche ist der praktische Abstellraum/Speis vorzufinden.

Ebenfalls auf dieser Ebene sind aus dem zentralen Vorraum aus ein ca. 15m² großes Zimmer, ein Bad mit Wanne, ein separates WC und ein Abstellraum begehbar.

Im Obergeschoss befinden sich vier großzügige Zimmer, ein Garderoberraum, ein modernes Bad mit Wanne, Dusche und Bidet, sowie eine separate Toilette mit Fenster.

Der herrliche Ausblick vom Dachgeschoß aus über die Dächer der Umgebung, Richtung Anninger, lässt den Alltagstress vergessen.

Das Kellergeschoß verfügt über vier Räume, einen ca.30 m² großen Raum mit 3 Fenstern und mit direktem Zugang in den Garten – kann auch als Büro oder Arbeitsraum genutzt werden, einem Technik- und Heizraum, ein Stüberl mit Bar und über einen Abstellraum. Im Zuge der Sanierung wurde auch der Keller mit 14 cm Vollwärmeschutz isoliert und es wurden neue Fenster eingesetzt.

Der Garten ist abwechslungsreich mit Rasenflächen und lebenden Hecken gestaltet – eine Bewässerungsanlage ist vorbereitet.

Die Garage, mit anschließendem Geräteschuppen neben dem Objekt, ist ca. 25m² groß und davor kann auf der Zufahrt ebenfalls geparkt werden. Das Garagentor wird mit Fernbedienung gesteuert.

Die Ausstattung:

- Im Zuge der Sanierung/Umbau 2015-2016 wurde das gesamte Obergeschoss neu

aufgebaut und somit auch der Dachstuhl - mit einer 30cm starken Dämmung – und mit BRAMAC-Dachziegel gedeckt. Die neue Fassade verfügt über eine 20 cm Wärmedämmung und über einen 4cm Thermoputz.

- Im gesamten Wohnbereich wurde ein neuer Estrich mit Fußbodenheizung verlegt, die mittels hochenergieeffizienter Luftwärmepumpe von Heliotherm mit 500 Liter Pufferspeicher für Frischwassermodul für Warmwasser betrieben wird.
- Neue Elektro- und Sanitärinstallation im ganzen Haus
- Neue 3-Glas Internorm KF410 Fenster und neue Internorm Selection Sicherheits-Thermo-Holz-Eingangstür
- Alle Innentüren neu
- Bodenbeläge Fliesen und Laminat, Bäder mit Grohe, Laufen Pro, Geberit
- Die moderne DAN-Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten von Bosch (Dampfbackofen und Dampfgarer, Geschirrspüler) und BORA-Kochfeld mit integriertem Dunstabzug ausgestattet
- Garage: Wallbox möglich, neues elektrisches Sektionaltor von Hörmann mit Funkempfänger

In der verkehrsberuhigten Seitengasse stehen Parkplätze immer zur Verfügung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist mit dem Bus 301 oder mit der Badner Bahn gegeben.

Die Autobahn-Anschlussstelle Traiskirchen (A2) oder Wiener Neudorf (A2) ist 10 Autominuten entfernt.

Unweit in Guntramsdorf gibt es ein Ärztezentrum, Apotheke, Kindergärten und eine Volksschule, sowie Banken.

Lebensmittelgeschäfte in der Nähe: SPAR, BILLA, Der Mann

In Guntramsdorf sind auch einige Heurige zu Fuß erreichbar.

Betriebskosten = Grundsteuer, Kanal, Müllabfuhr (brutto): 84,61 EUR/ Monat

Das Haus kann ab sofort übernommen werden.

Dieses charmante Haus wurde vor einigen Jahren fertiggestellt, jedoch nie bewohnt. Es präsentiert sich daher als Erstbezugsobjekt.

Eine besondere Liegenschaft, die viel Platz bietet! (auch für zwei Generationen oder Büro & Wohnen)

Kaufpreis: 675.000,00 EUR

Provision: 24.300,00 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