

## Schönes Einfamilienhaus mit einer Doppelgarage und Sonnengarten - Gaaden



**Objektnummer: 1478**

**Eine Immobilie von Nitsch & Pajor Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2531 Gaaden
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	177,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	269,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	1.298,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	92,82 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 106,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,71
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Nitsch**

Jutta Nitsch Immobilien











  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



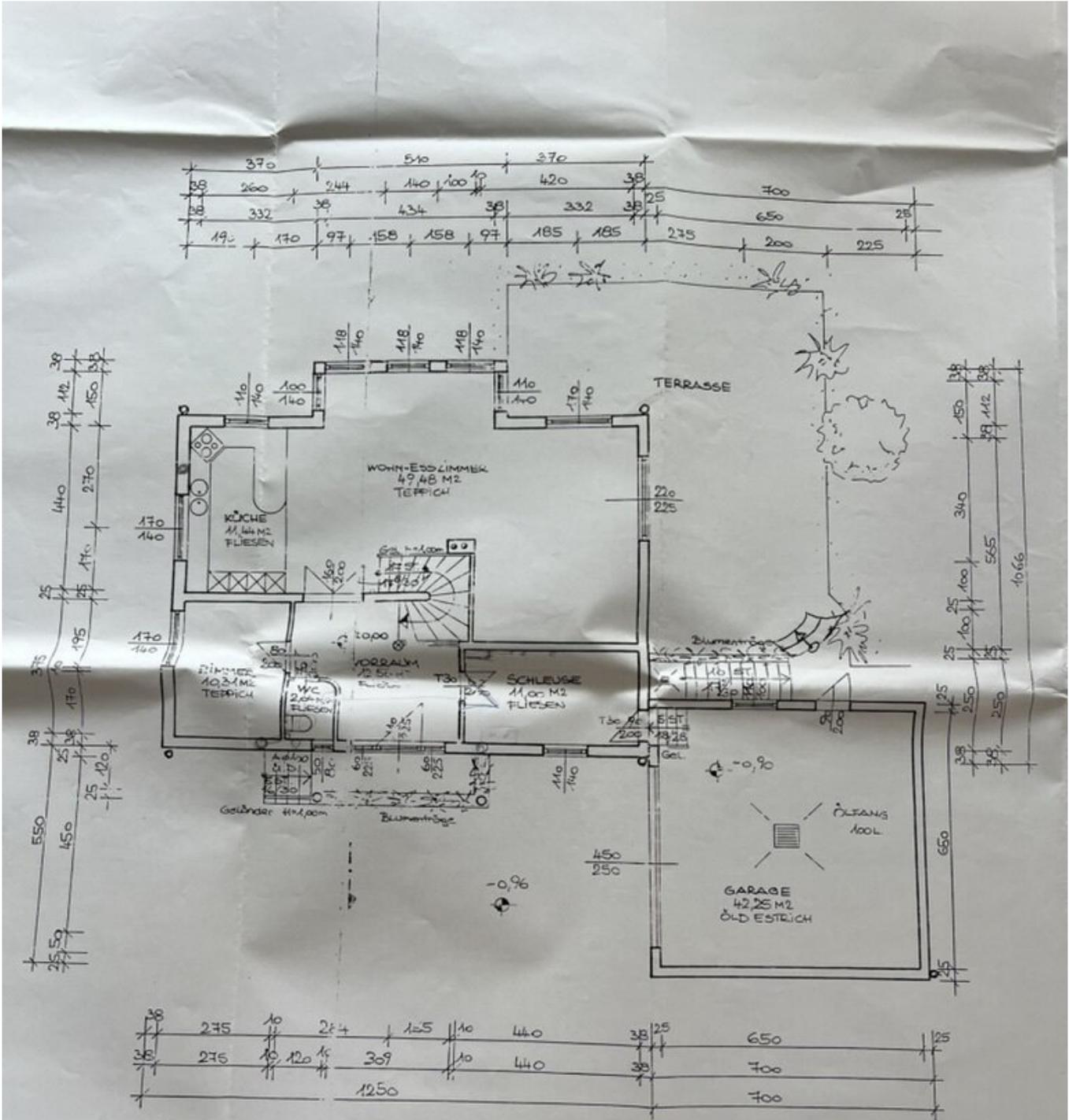
  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



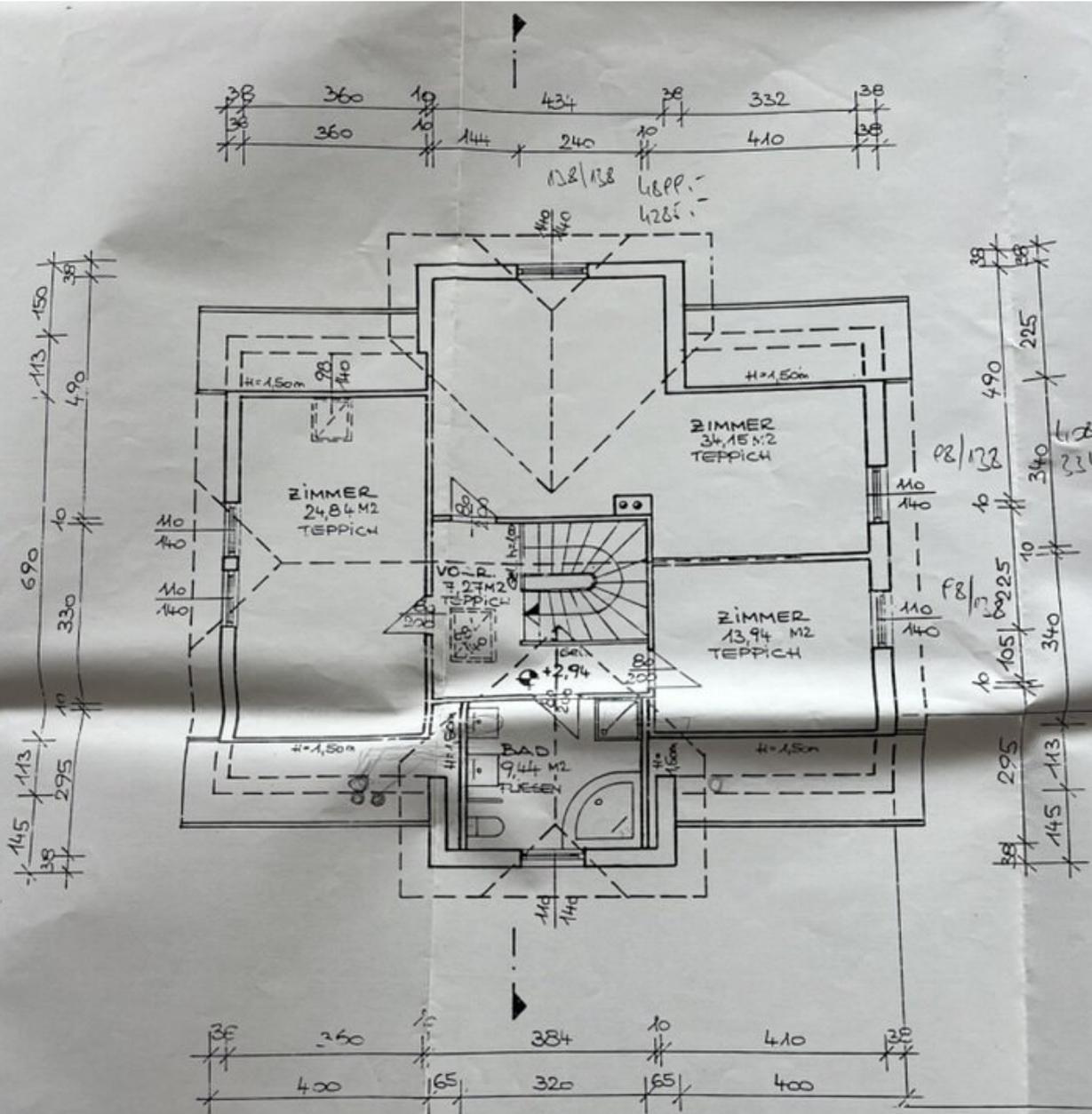
  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN







ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

GRUNDSTÜCKSFÜ  
 VERBAUTE FLÜC  
 WOHNNUTZFLÜC



JUTTA NITSCH

IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Das lichtdurchflutete Architektenhaus wurde 1994 erbaut und 2017 komplett saniert. Es erfüllt alle Kriterien, die eine junge Familie braucht. Das Baumeisterhaus liegt in einer sehr ruhigen Siedlung und ist eingebettet von einem ebenen, gepflegten Garten mit sorgfältig ausgesuchten Bäumen und Sträuchern, die zugleich eine private Atmosphäre als auch Schatten spenden.

Der Schnitt des Einfamilienhauses ist sehr gut durchdacht:

Erdgeschoß:

- Vorraum und Toilette
- Schleuse bzw. Durchgangsstellraum zur Doppelgarage
- großer Wohn-Essbereich mit moderner Küche und offenem Kamin mit Ausgang auf die südwestseitige Terrasse, die durch die mediterrane Bepflanzung sehr gemütlich ist
- Büro oder Gästezimmer

Obergeschoß:

- helles Stiegenhaus mit Gang
- Elternschlafzimmer mit begehbare Garderobe
- zwei Kinderzimmer
- Büro
- ein großes Badezimmer mit einem Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche, WC und einem Fenster

Kellergeschoß:

- Kellerstiege mit Vorraum
- Lagerraum
- Musikzimmer
- Heizraum
- Fitnessraum

Eine Doppelgarage und ein Geräteraum sind eine praktische Ergänzung des Gesamtpakets.

Falls Sie mehr über die interessante Immobilie wissen möchten, senden Sie mir bitte Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <6.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <5.000m

Polizei <5.000m

Post <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.500m

Straßenbahn <6.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap