

**NEUER PREIS - Terrassenhaus mit Erdwärmeheizung und  
Einliegerwohnung - Möllersdorf**



**Objektnummer: 1481**

**Eine Immobilie von Nitsch & Pajor Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Möllersdorf
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	219,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Kaufpreis:</b>	629.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	114,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Jutta Nitsch

Jutta Nitsch Immobilien  
Neustiftgasse 38  
2352 Gumpoldskirchen

T +43 676 842 372 220

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN




  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN





  
**JUTTA NITSCH**  
 IMMOBILIEN

**DACHTERGESCHOSS**  
 WOHN- & ARBEITSBEREICH MIT TRENNWÄNDEN  
 Offen, Funktional, Gemütlich.



**ZONIERUNG & TRENNWÄNDE**

- Wohnbereich**: Trennwand, offene Küche, Holz-Deckenleuchte
- Arbeitsbereich**: Schreibtisch, Stuhl, Regal, Lampe

**1. WOHNBEREICH**

- Sofas, Stühle & Beistelltisch für gemütlichen TV- und Ruhebereich
- Warme Holzleuchte für einen atmosphärischen Raum für Freizeit & Unterhaltung

**2. TRENNWAND & DURCHBLICK**

- Leichtgewichtige Trennwand & Ständer für die Barriere
- Halboffene Barriere für einen Durchblick & eine Zuordnung zum Esstisch

**3. ARBEITSBEREICH**

- Ergonomischer Schreibtisch & Stuhl für die Arbeit
- Regale & Stauraum für Ordnung & Platz
- Warme Holzleuchte & Schreibtischlampe für angenehmes Licht


**MATERIALIEN**

- Holzleuchte & Stuhl
- Holzleuchte & Stuhl
- Holzleuchte & Stuhl
- Holzleuchte & Stuhl

**FARBPALETTE**

**NOTIZEN**

- Warme Holzleuchte
- Holzleuchte & Stuhl
- Holzleuchte & Stuhl
- Holzleuchte & Stuhl

  
**JUTTA NITSCH**  
 IMMOBILIEN



  
**JUTTA NITSCH**  
 IMMOBILIEN

# HOME OFFICE & KREATIVSTUDIO

Zwei Bereiche. Ein Raum. Maximale Möglichkeiten.

**FOCUS ZONE**  
Konzentration,  
Arbeiten, Planen.

**KREATIV ZONE**  
Inspiration, Gestalten,  
Entfallen.

**GRUNDRISS**

**FOCUS ZONE - ARBEITEN & PLANEN**

Stisch am Tageslicht  
spare für Ordnung  
! für Konzentration  
esseres Raumklima

**TRENNUNG MIT DURCHBLICK**

- Glaswand oder offenes Regal
- Sichtschutz ohne den Raum zu verkleinern
- Struktur & Höhe Abgrenzung
- Pflanzen als natürlicher Raumteiler

**KREATIV ZONE - GESTALTEN & ENTWICKELN**

- Viel Platz für kreative Projekte
- Große Arbeitsfläche & Stauraum
- Inspiration durch Moodboard & Materialien
- Helle, offene Atmosphäre

**MATERIALIEN & FARBEN**

- ☑ Helles Holz für Wärme
- ☑ Grün für Inspiration & Ausgleich
- ☑ Schwarze Akzente für Struktur
- ☑ Neutrale Töne für Ruhe
- ☑ Viel Tageslicht & warme Beleuchtung

**JUTTA NITSCH**  
IMMOBILIEN

Content Creation, Planen, Schreiben, Malen, Basteln & mehr. | ZWEI BEREICHE – UNENDLICHE MÖGLICHKEITEN.







  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN

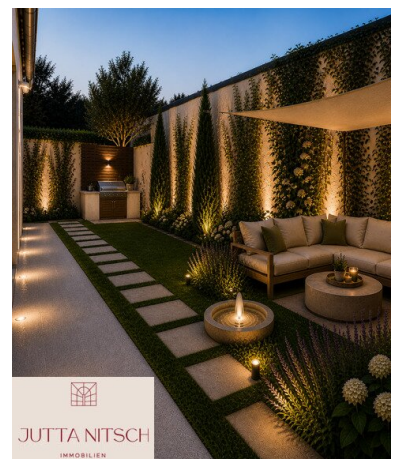


  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN



  
JUTTA NITSCH  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Dies Immobilie ist in einem top Zustand.

Das schöne Haus mit einer Einliegerwohnung liegt in einer ruhigen Siedlungslage, es wurde im Jahre 1906 erbaut und sehr aufwendig 2008 totalsaniert. Der Parkettboden stammt aus dem Schloss Laxenburg und wurde liebevoll, Stück für Stück, geputzt und wiederverlegt. Die schönen Innentüren wurden gestrichen, diese vermitteln eine besondere Eleganz. Die Bäder sind im hellen Stil, sehr modern und großzügig.

Das Haus bietet folgenden Schnitt:

Haupthaus-Erdgeschoß:

- zentraler Vorraum
- helles Büro
- moderne Küche mit allen Geräten
- großes, lichtdurchflutetes Wohnesszimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche, Wärmekabine und Waschmaschine
- Holztreppe in den 1. Stock

Haupthaus-Obergeschoß:

- offener Vorraum
- großes, teilbares Zimmer mit Ausgang auf die Terrasse

- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Waschtisch und Dusche
- separate Toilette
- Heizraum mit Erdwärmestandgerät, Steuerung und Wasserboiler

Einliegerwohnung:

- zentrales Vorzimmer
- offene Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Dusche
- separate Toilette

Der Außenbereich umfasst:

- eine Terrasse
- eine Sommerküche
- einen Lagerraum

- eine Autoabstellplatz mit automatischem Rolltor
  
- einen schönen Vorgarten

Wenn Sie an der schönen, top gepflegten Immobilie interessiert sind, senden Sie mir bitte Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <1.500m  
Post <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap