

# **Platz für Leben, Ruhe und Zukunft – Einfamilienhaus in Bad Pirawarth**



**Objektnummer: 4687**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2222 Bad Pirawarth
<b>Baujahr:</b>	1928
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	270,06 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	373,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	1.374,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	63,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 219,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,44
<b>Kaufpreis:</b>	897.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

32.292,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



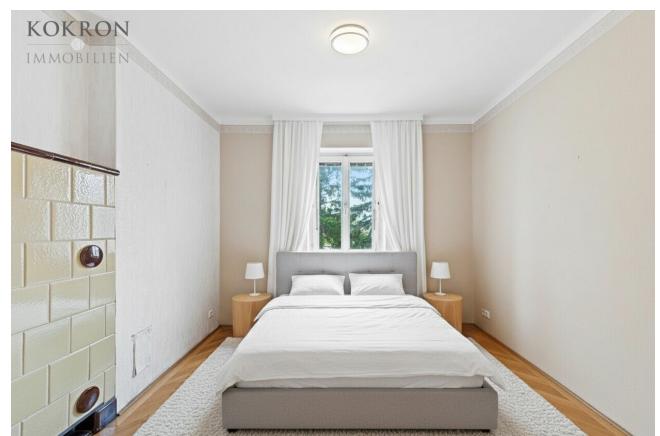
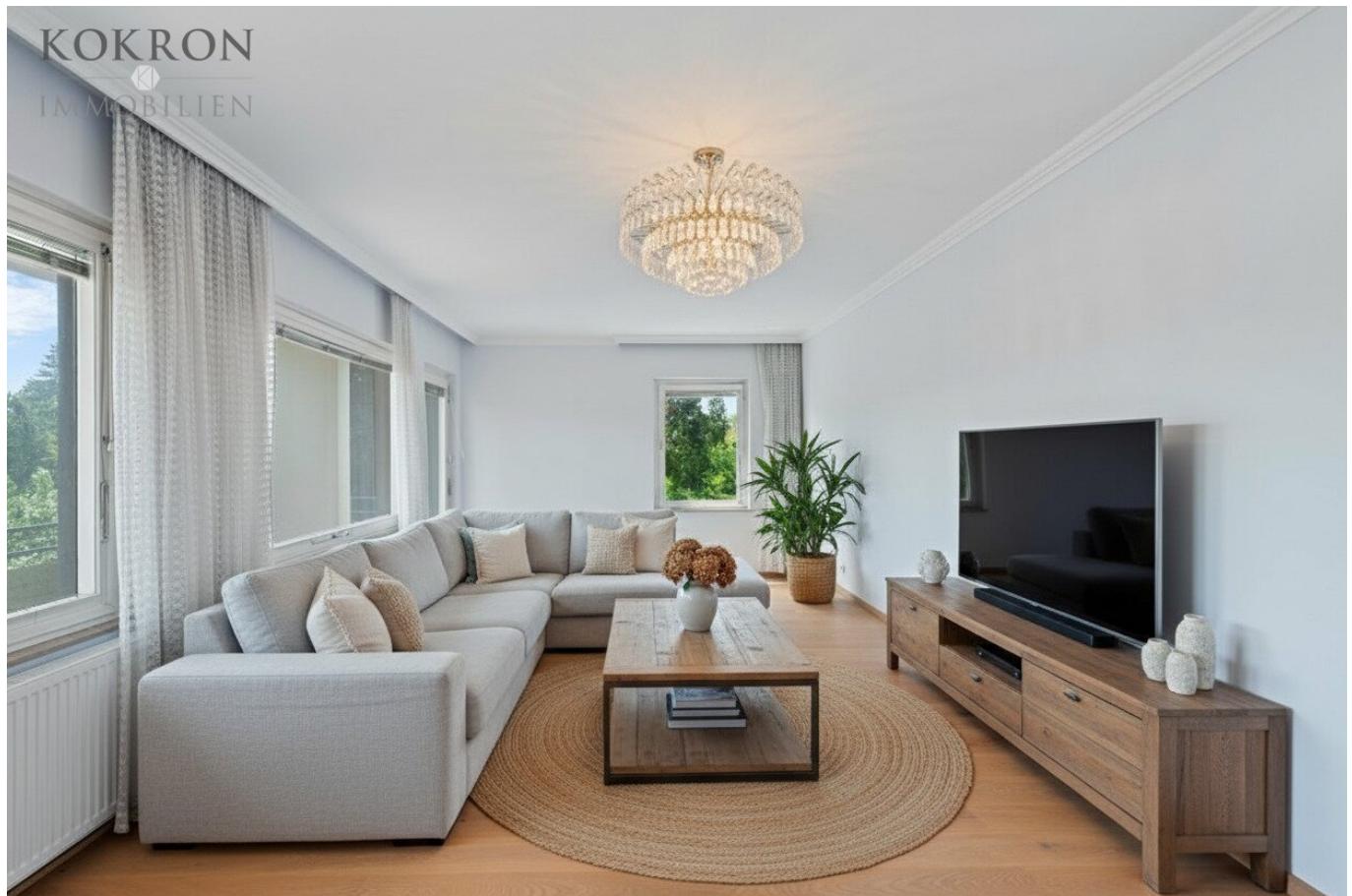
### Mele Bell

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a

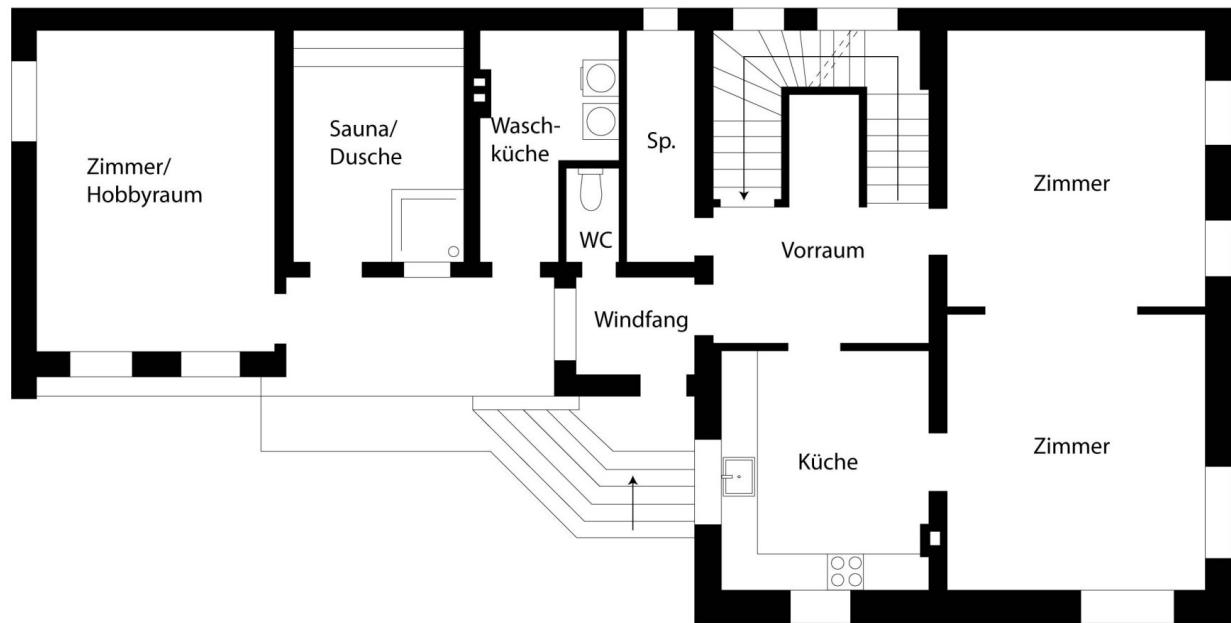
KOKRON

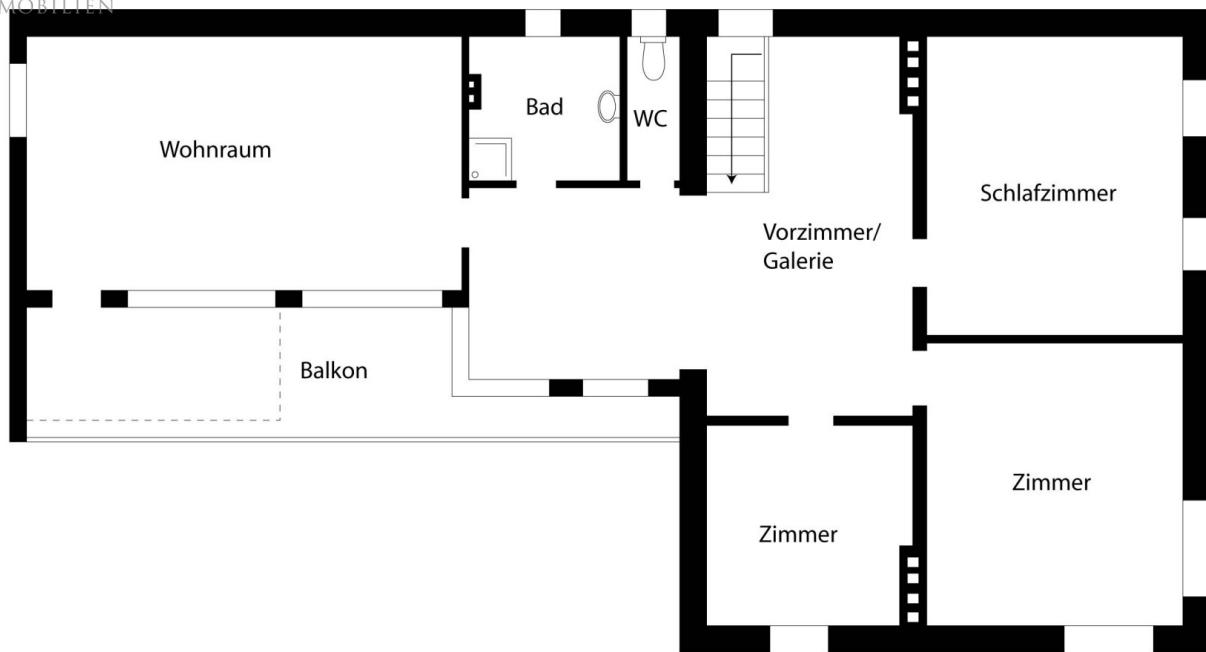


**KOKRON**  
IMMOBILIEN









# Objektbeschreibung

## **Großzügliches Wohnhaus in Bad Pirawarth nahe Wien mit parkähnlichem Garten!**

In **absoluter Grünruhelage** von Bad Pirawarth erwartet Sie dieses **besondere Wohnhaus**. Besonders hervorzuheben ist der **1.374m<sup>2</sup> große Garten**, der mit seinem **parkähnlichen Charakter** eine **seltene Ruheoase** vor den Toren **Wiens** bietet. Die **Gesamt-Nutzfläche** von rund **370 m<sup>2</sup>** verteilt sich auf **6 Zimmer**, einem **Clubraum** und mehreren Nebenräumen. Ein überdachter **Pool**, ein **Saunaraum mit Dusche** und eine **Garage** komplettieren diese Liegenschaft.

Das Wohnhaus gliedert sich in **zwei Etagen** sowie einen ausgebauten Kellerbereich. Heizung und Warmwasser werden über eine Brennwerttherme und eine Luftwärmepumpe zur Verfügung gestellt. Ein Zubau bietet weitere Räume.

### **Die Highlights**

- Ruhige Lage / kaum befahrene Nebenstraße
- Parkähnlicher, nicht einsehbarer Garten
- überdachter Pool
- 7 Zimmer
- Garage
- Clubraum mit eigenem Zugang
- Saunaraum mit Dusche
- Keller mit mehreren Lagerräumen

### **Flächen & Raumaufteilung (Lt. Planunterlagen)**

Erdgeschoss (EG): **ca. 125,14 m<sup>2</sup>**

Obergeschoss (OG) **ca. 119,72 m<sup>2</sup>**

Kellergeschoss: **ca. 63,17 m<sup>2</sup>**

**Clubraum (EG): ca. 25,20 m<sup>2</sup>**

**Garage: ca. 18 m<sup>2</sup>**

**?? Gesamtnutzfläche WOHNHAUS: ca. 244,86 m<sup>2</sup>**

**?? Gesamtnutzfläche Wohnhaus+Keller und Zubau: ca. 333,23 m<sup>2</sup>**

### **Besichtigungen**

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <3.500m

Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m

Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <4.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap