

Bezaubernde DH-Hälfte mit herrlichem Gartenparadies & mediterranem Flair in absoluter Traumlage!



Sehr hübsche DH-Hälfte mit Traumgarten

Objektnummer: 6286/2235

Eine Immobilie von PURE Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2482 Münchendorf
Baujahr:	1988
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	127,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	38,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 87,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	460.000,00 €
Provisionsangabe:	

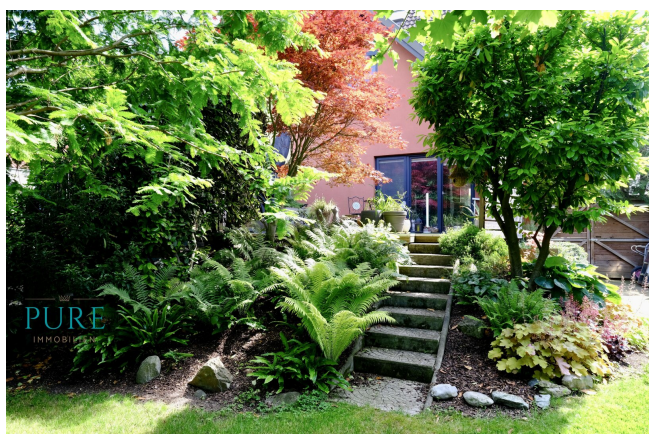
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



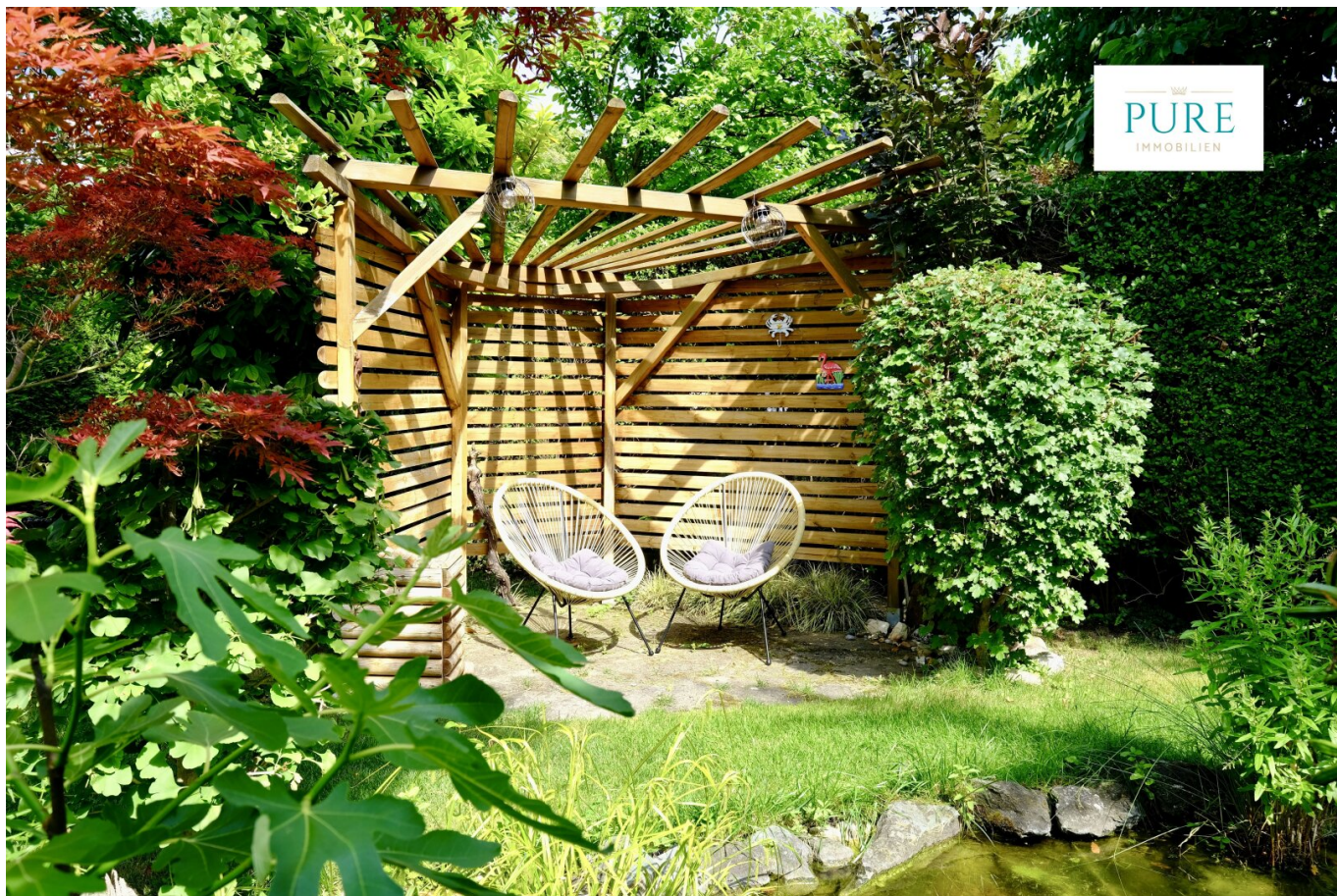
Anna Schlachter

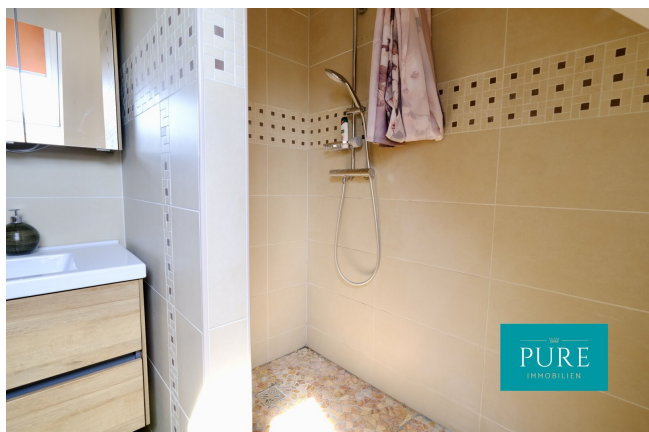
PURE IMMOBILIEN GMBH
Hauptstraße 4
2351 Wiener Neudorf



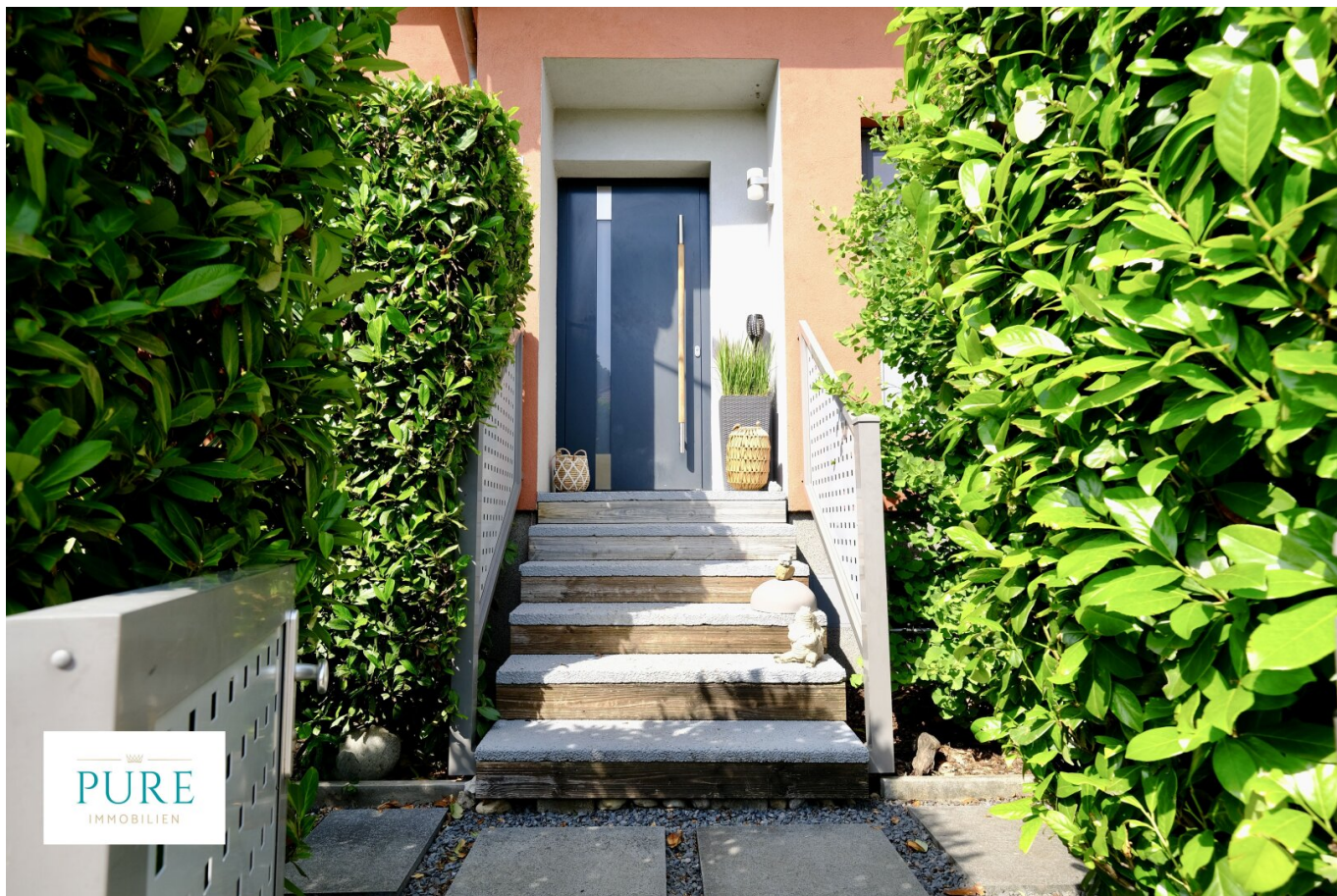


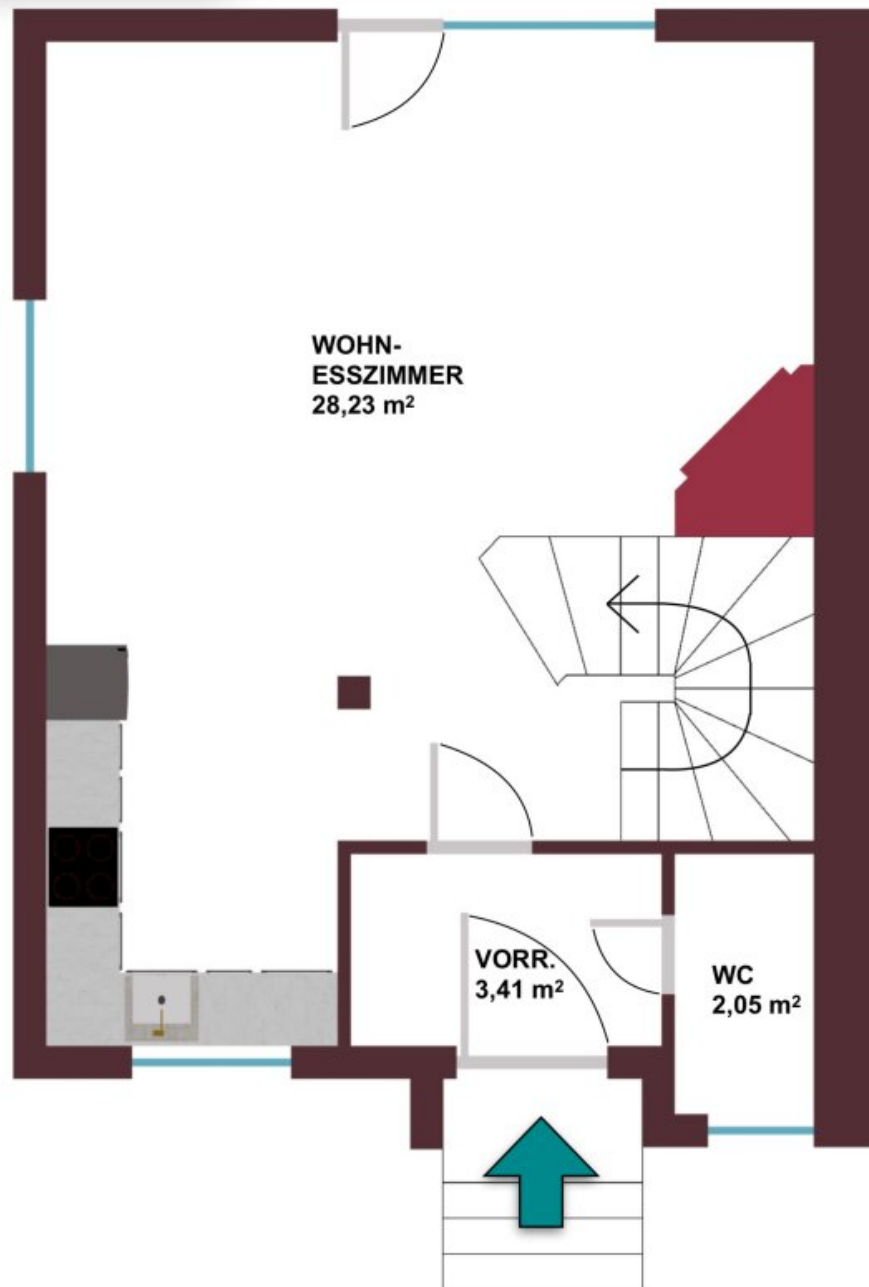




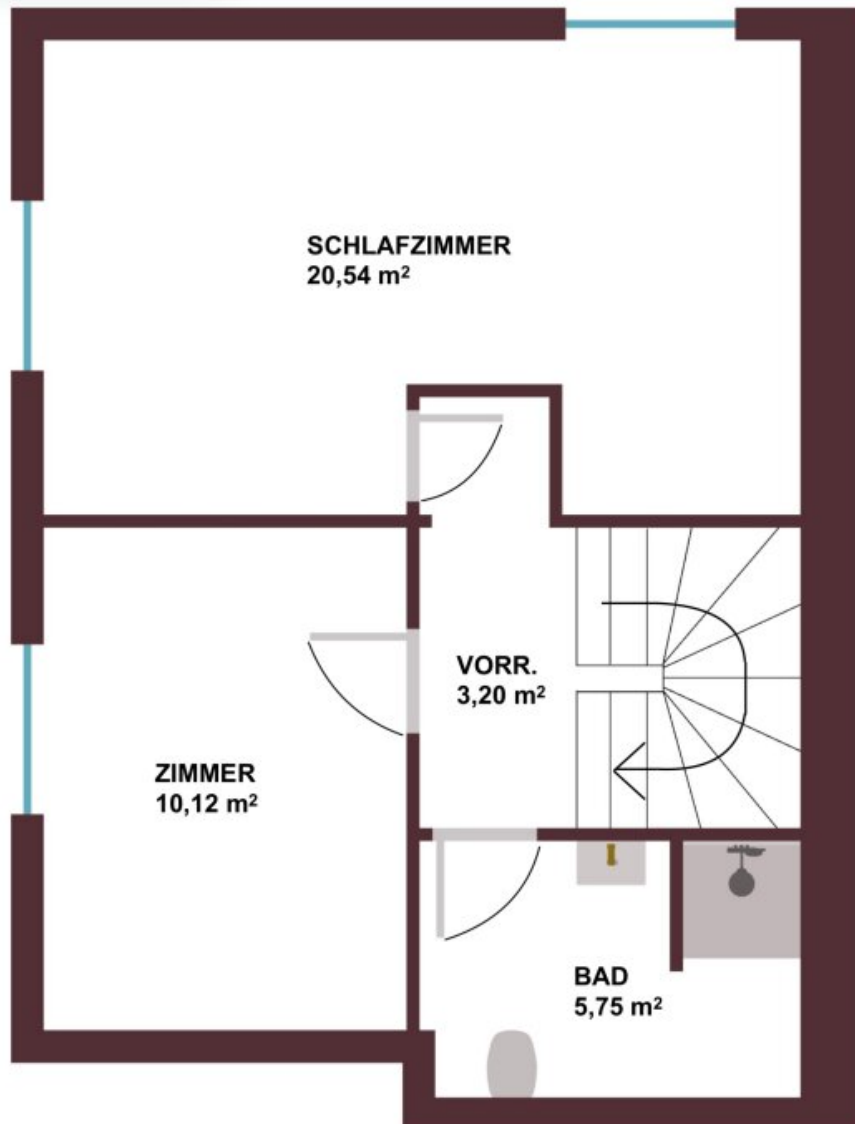




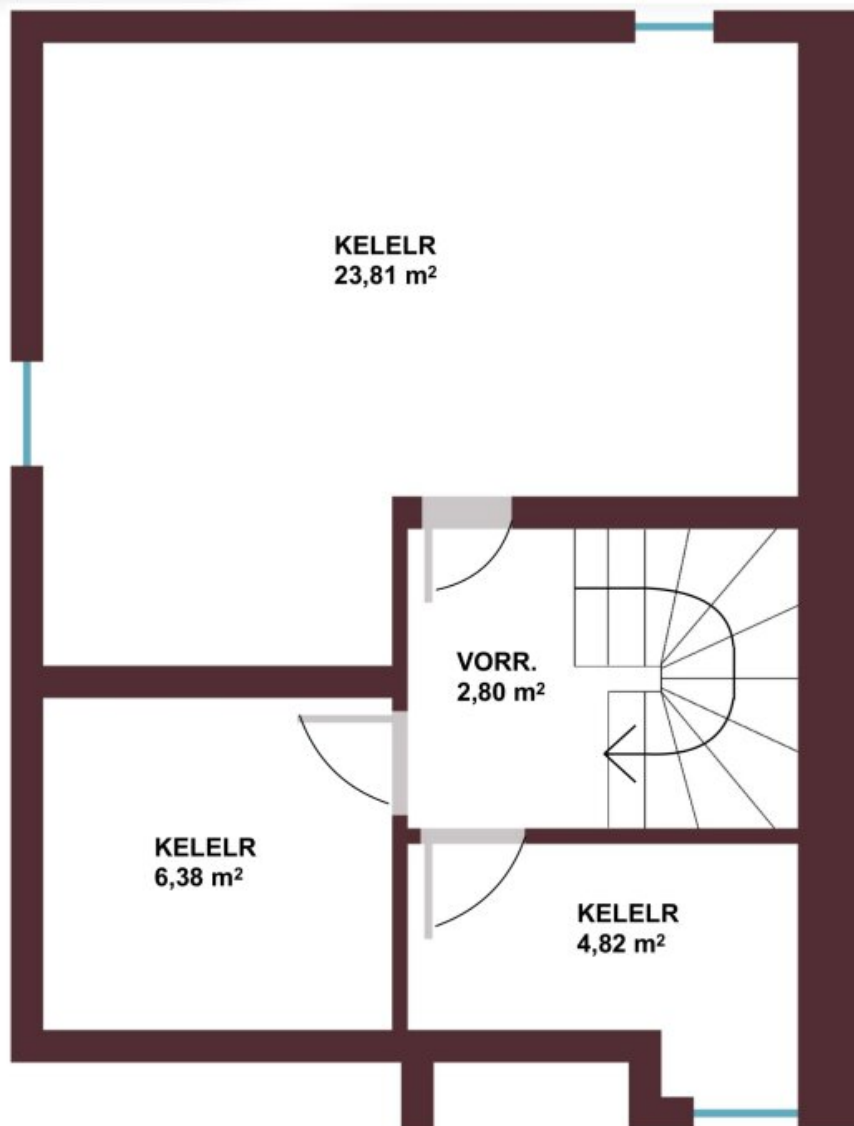




EG



OG



Objektbeschreibung

In den Verkauf gelangt eine **äußerst attraktive DH-Hälfte mit idyllischem Gartenparadies** & mediterranem Flair in absoluter Traumlage. Eingebettet in eine ruhige Wohnsiedlung mit mehrheitlich Einfamilienhäusern besticht sie im Besonderen durch ein **offenes & modernes Raumkonzept** & einer **großzügigen Bambusholzterrasse** mit wunderschönem Blick in den **uneinsehbaren Garten**. Geschmackvoll, mit einem Hauch "mediterranem Touch", zieht sich das behagliche Ambiente durch alle Räume und findet sich im **paradiesischen Garten** mit **malerischem Biotop & herrlichem Sonnenplatzl** wieder.

Aufgrund der **stetigen Instandhaltung der Eigentümer** präsentiert sich dieses Haus in einem **sehr guten Zustand**. So wurde 2010 ein **elektrisches Einfahrtstor** installiert, alle Fenster und Türen durch **hochwertige mehrfach verglaste Kunststofffenster** mit Aluverblendungen ausgetauscht und ein **energieeffizientes Gasbrennwertgerät** der Marke Vaillant installiert. Ebenso wurde 2021 im oberen Stockwerk **eine Klimaanlage** installiert, die für kühle Nächte in den Schlafräumen sorgt.

INDOOR:

Einladend und offen empfängt das Vorzimmer mit einer Vollholzgarderobe und führt in den **südländisch inspirierten Wohn-Essraum** mit integriertem Küchenbereich. Ein **Schwedenofen** im Sitzbereich unterstreicht das gemütliche Ambiente. Die **Küche ist klassisch** gehalten, punktet mit einem **sehr netten Blick ins Grüne** und verfügt zudem über einen frei stehenden großen Küchlschrank. Mit Quarzitstein verblendete Rückwände & Säulen dienen als eindrucksvolles Designelement und sorgen für ein **mediterranes Flair**. Dem Wohnraum vorgelagert befindet sich der **idyllische Terrassenbereich** mit **herrlichem Blick in den Traumgarten**.

Das Obergeschoß punktet mit einem **großen & hellen Schlafzimmer** (ca. 20m²), einem Kinder- bzw. Arbeitszimmer, allesamt ausgestattet mit einer Klimaanlage. Das Komfortbad ist mit **hübschem Fliesendesign** & Steindekor versehen und bietet eine angenehm große **Walk-In Dusche** und ein WC. Im Jahr 2022 wurden **hochwertige Dachschrägenfenster von VELUX** eingebaut, die zudem über Außenrollläden & Verdunkelungsrollos verfügen und elektrisch zu bedienen sind.

Über eine fix montierte Holzterrasse erreicht man das **ausgebaute Dachgeschoß**, das für ein **"kleines Refugium"** wunderbar geeignet ist.

Das Haus ist **voll unterkellert** und bietet somit enormen Stauraum & den Platz für einen Hobbyraum.

OUTDOOR:

Liebevoll geplant und laufend mit neuen Pflanzen und Gartenideen verschönert, gestalten sich die **Außenanlagen wahrlich paradiesisch**. Die geräumige Terrasse mit herrlichem Gartenblick ist bestens als Chill-Out-Zone und Grillplatzl geeignet. Hübsche Steintreppen führen in den äußerst gepflegten Garten mit **schönem Altbaumbestand**, der für **viel Privatsphäre und Ruhe** sorgt.

"Idylle PURE" genießt man beim **Sonnenplatzl mit schöner Steinterrasse & Biotop** - definitiv einer der Lieblingsplätze der Eigentümer.

Für ein komfortables Parken sorgt ein **geräumiger Carport**, der praktischerweise über ein **elektrisches Tor** befahren werden kann.

Beheizt wird das Haus über eine **Fußbodenheizung** mittels einer 2015 eingebauten Gasbrennwerttherme.

FAZIT: eine sehr hübsche DH-Hälfte in Traumlage mit mediterranem Flair, herrlicher Gartenidylle & hohem Wohlfühlfaktor - nur 20 Minuten von Wien!

HIGHLIGHTS & VORTEILE des Objekts:

- Attraktive DH-Hälfte **mit herrlicher Terrasse & Traumgarten**
- Ruhige Wohnsiedlung **in absoluter Bestlage**
- Ziegelmassivbau 25cm mit Wärmeschutz
- **Schönes Grundstück ca. 400m²**
- Offener Wohn-Essbereich mit **Schwedenofen**
- **Voll unterkellert** ca. 39m²
- Geräumiges Schlafzimmer ca. 20 m²
- **Schönes Komfortbad** mit Walk-In Dusche

- Einbau der **Klimaanlage 2021**
- Neuwertige **VELUX Dachschrägenfenster mit Aussenrollläden 2022**
- **Carport mit elektrischem Zufahrtstor**
- **Biotop & idyllisches Sonnenplatzl**
- Geräumige Gartenhütte
- **Fußbodenheizung**
- **Alarmanlage**
- u.v.m.

Die Betriebskosten betragen inkl. Strom und Heizung ca. € 215,-/Monat.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Detailinformationen oder eine ausführliche Besichtigung dieser attraktiven DH-Hälfte zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und berate Sie gerne!

VERKAUF & BERATUNG

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: **+43/699 / 17 77 99 11**

E-Mail: office@pure-immobilien.com

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Die Angaben wurden sorgfältig geprüft, dessen ungeachtet kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger, geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst **nach Unterzeichnung eines Kaufanbots und erfolgreichem Abschluss** besteht. Eine Besichtigung der Liegenschaft ist selbstverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos**.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

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 <1.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <4.500m
Post <500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Straßenbahn <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap