

**+ NEUWERTIG, Exklusives Reiheneckhaus in idyllischer
Ruhelage –POOL-- Perfekt für Paare & Familien,
VOLLAUSSTATTUNG, 18 Minuten mit der Bahn nach
Wien, D+**



Garten mit Pool

Objektnummer: 6499

Eine Immobilie von Posch Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2440 Gramatneusiedl
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	139,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaufpreis:	519.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Robert Posch

Posch Immobilien
Halmgasse 3/9
1020 Wien

T +43 699 151 15000
H +43 699 151 15000







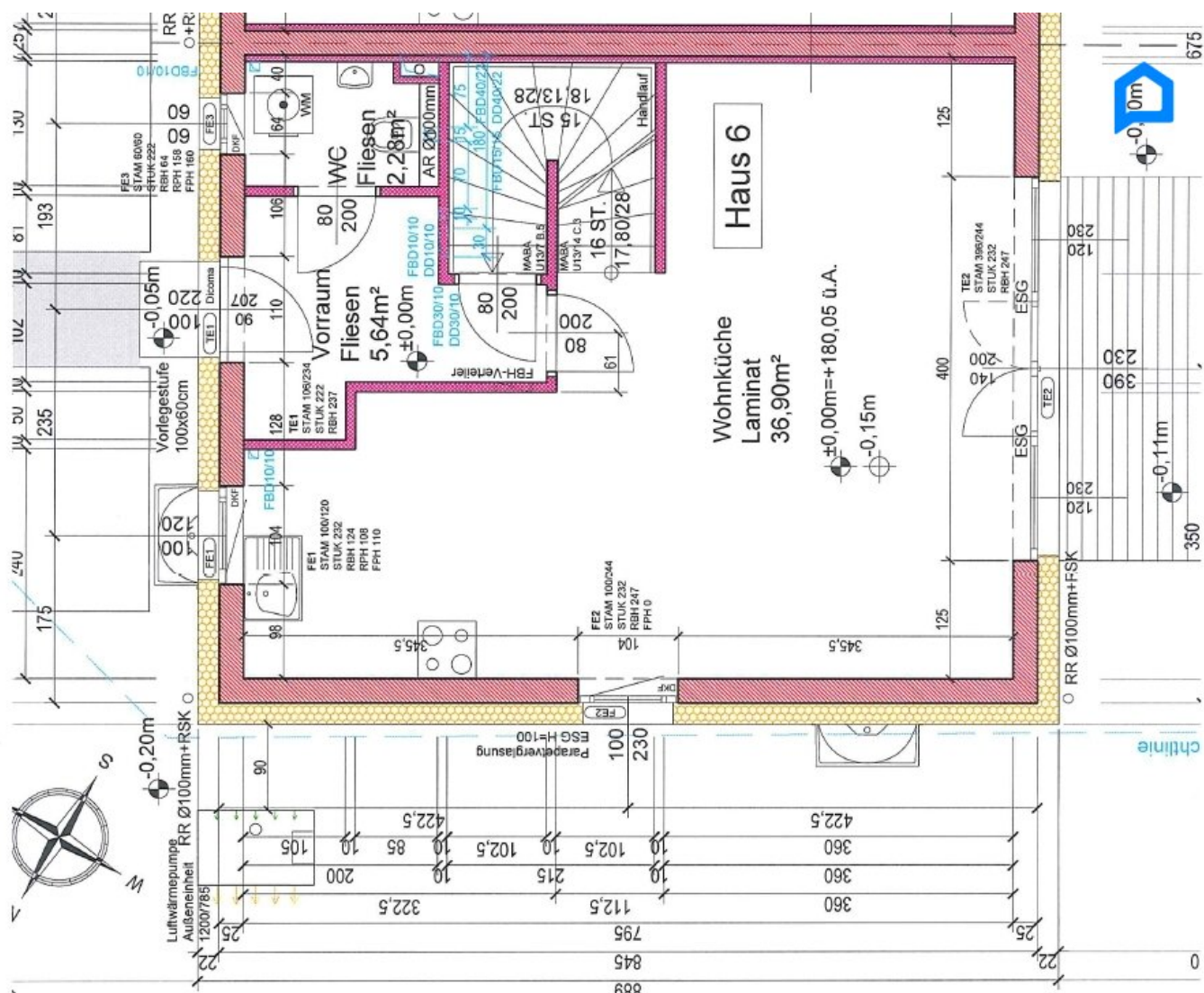


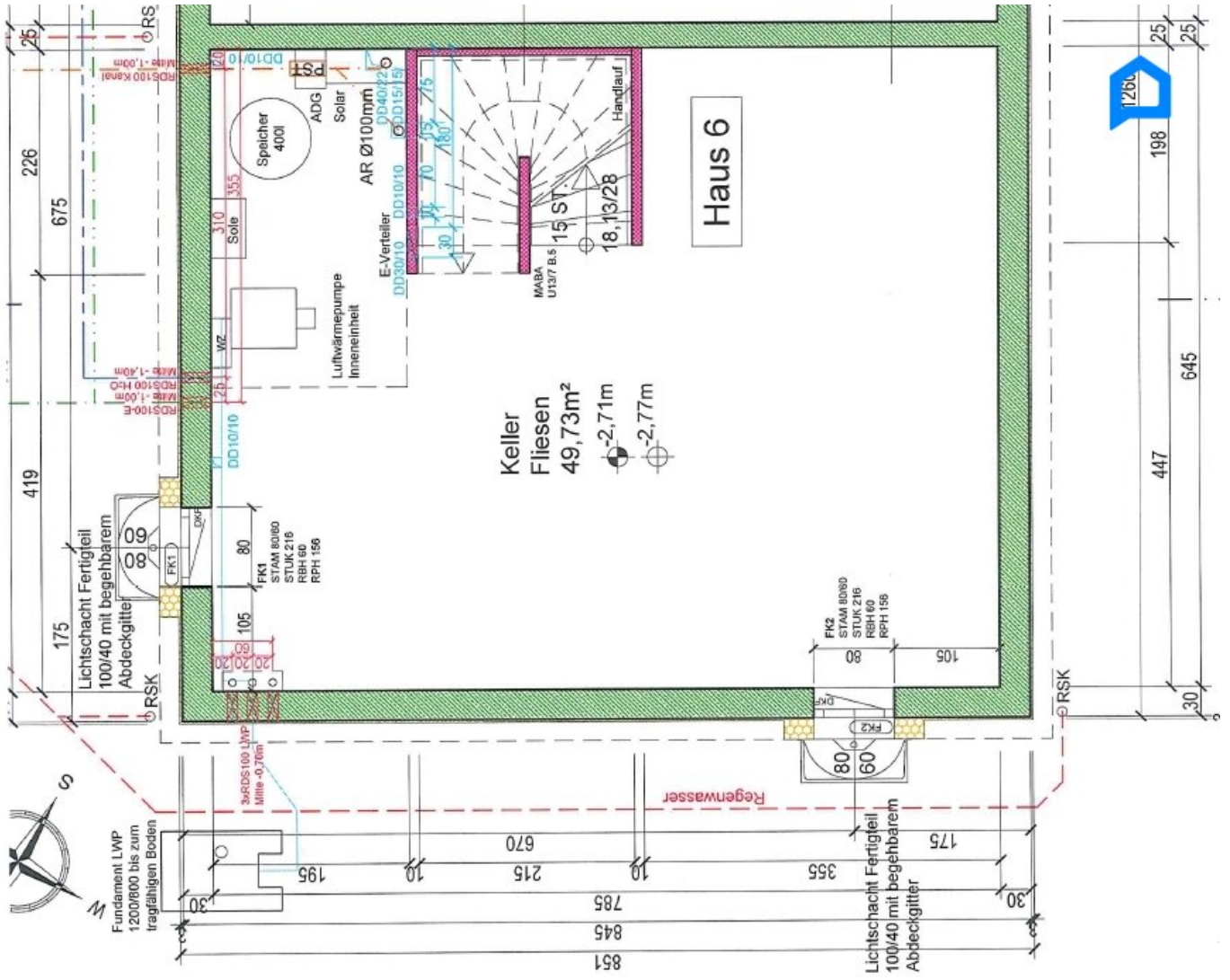


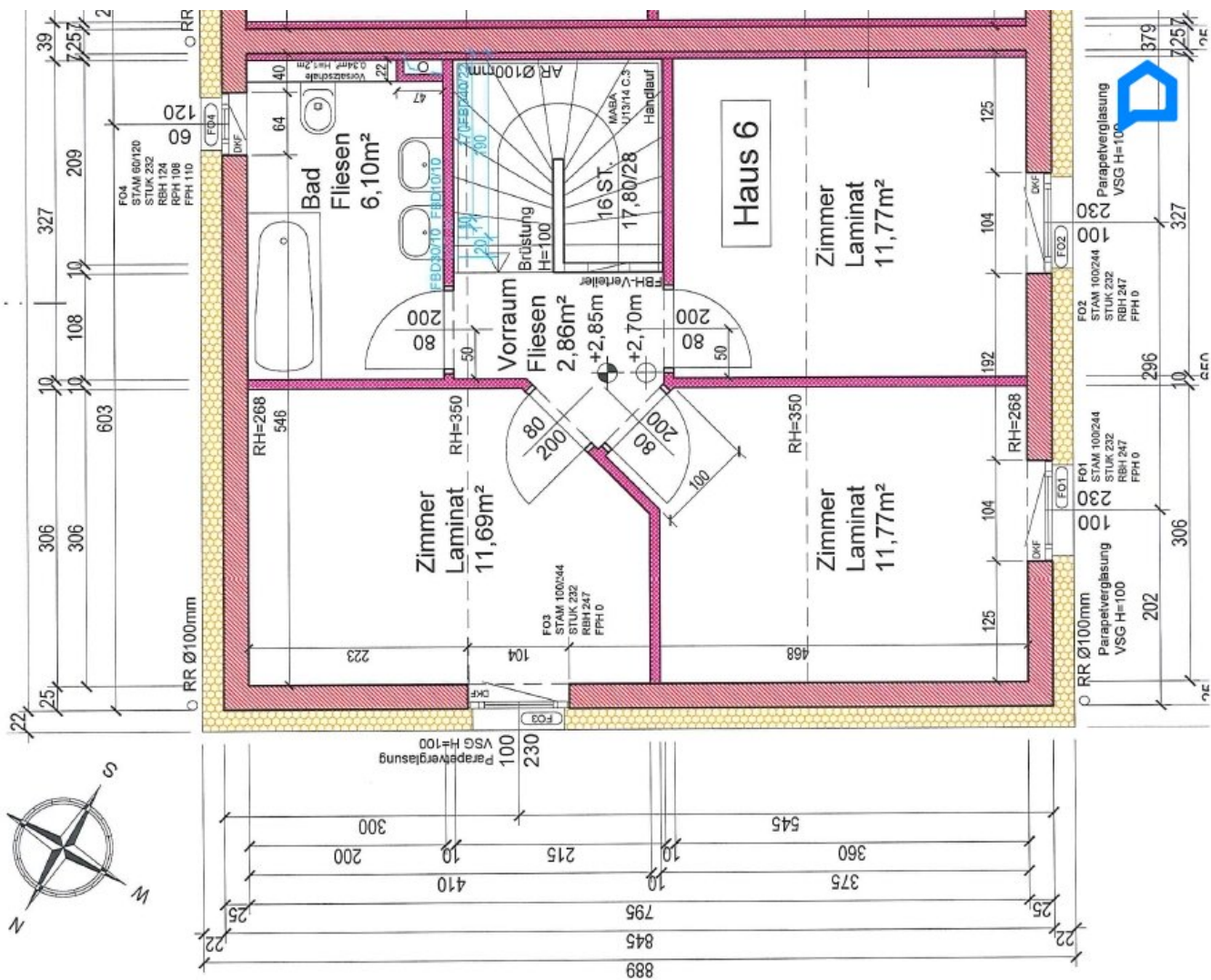












Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses wunderschöne **Reiheneckhaus**, Baujahr 2016, vereint **modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, familienfreundliche Umgebung**.

Auf einem großzügigen **226 m² großen Grundstück** bietet diese Immobilie eine perfekte Wohlfühloase mit durchdachtem Raumkonzept und erstklassiger Ausstattung.

Mit einer **Wohnfläche von ca 90 m²**, einem **50 m² großen Keller** und einer **Gesamtnutzfläche von 140 m²** präsentiert sich das Haus in einem **exzellenten Zustand – fast wie ein Erstbezug**. Hier erwartet Sie **ein behagliches Zuhause**, das keine Wünsche offenlässt!

Eine **großzügig verflieste Terrasse** und ein hochwertiger **Swimming Pool** werten dieses Angebot noch zusätzlich besonders auf!

Weiters zeichnet sich dieses Haus durch seine ruhige Umgebung (kein Durchzugsverkehr) aus. Auch ein großer Kinderspielfeld findet sich in wenigen Gehminuten entfernt! Hier können sich Ihre Kinder in sicherer Entfernung austoben.

Hier gehts direkt zur 360 Grad online Tour Vorabbesichtigung:

<https://my.matterport.com/show/?m=rbHXhtQo9cy>

Sie wollen die Finanzierbarkeit prüfen? Gerne stellen wir Ihnen einen Kontakt zu unseren Finanzierungspartnern her !!

Ihre Highlights auf einen Blick:

- **4 helle, großzügige Zimmer** – perfekt für Paare, Familien oder Homeoffice,
- davon ca. 37 m² Wohn-Essbereich mit direktem Ausgang auf die Terrasse und dem Garten

- **Großzügiger Keller** mit moderner Haustechnik und Waschküche
- **2 Toiletten,**
- **1 großes Bad** mit Wc und hochwertiger Glasdusche
- **Hochwertige Einbauküche** – modernes Design und funktionale Ausstattung
- **Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe & Solar** – für behagliche Wärme und Energieeffizienz, Energieklasse B, 30,5 kwh/m²/Jahr.
- **Exklusive Holzstiegen vom Tischler** – stilvoll und langlebig
- **Hochwertige Türen und Einbaumöbel**
- **Wasserenthärtungsanlage** – für weiches, kalkfreies Wasser im gesamten Haus
- **Alarmanlage** – für ein sicheres Wohngefühl
- **Carport mit 2 Stellplätzen** – geschützt und komfortabel parken
- **Idyllischer Garten mit Pool** – Ihre private Wohlfühloase zum Entspannen
- **Voll- Elektrische Pergola, Außenjalousien & Insektenschutz** – für maximalen Wohnkomfort
- **Plissee-Vorhänge & stilvolle Details** – perfekt auf das Gesamtbild des Hauses abgestimmt.

Lage – Wohnen im Grünen mit perfekter Anbindung

- Das Haus befindet sich in einer **absoluten Ruhelage**, die dennoch eine ausgezeichnete Infrastruktur bietet.

In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- **Kindergarten, Volksschule & Mittelschule** – familienfreundliche Umgebung.
- **Bäckerei, Fleischhauer, Billa, Penny-Supermarkt, Apotheke, Post & Bankomat** – alles für den täglichen Bedarf.
- **Friseur & weitere Geschäfte** – für Ihre persönliche Rundum-Versorgung.

Perfekte Verkehrsanbindung – in 18 Minuten am Wiener Hauptbahnhof!

Der **Bahnhof Gramatneusiedl** ist in nur **4 Minuten mit dem Auto erreichbar**. Von dort aus gelangen Sie mit den Zuglinien **REX6, REX62, REX63, REX64, S60 und Slovak Rail** in nur **ca. 18 Minuten direkt zum Wiener Hauptbahnhof** – ideal für Pendler!

Kaufpreis: € 519.000,--

- **Kanalgebühr: € 61,91**
- **Müllabfuhr: € 26,93**
- **Stromkosten ca. € 82,33 je nach Anbieter und Verbrauch**

Lassen Sie sich dieses besondere Wohnangebot nicht entgehen! **Vereinbaren Sie noch heute Ihre persönliche Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von dieser Traumimmobilie.** Für Fragen und Besichtigungen schicken Sie bitte Ihre Anfrage per mail an office@posach-immobilien.at oder unter 0699/15115000. Herr Ing.Posch hilft Ihnen gerne weiter! Wollen Sie Ihre Traumimmobilie finanzieren? Auch hier können wir

Ihnen zur Seite stehen. Herr Boris Lichtenberger, unser INFINA Partner steht Ihnen gerne zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.