# Charmantes Einfamilienhaus mit Wintergarten, Pool und Photovoltaik



Objektnummer: 685

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus Land: Österreich

PLZ/Ort: 2201 Gerasdorf bei Wien

Baujahr:1999Zustand:GepflegtAlter:NeubauWohnfläche:120,00 m²Nutzfläche:230,00 m²

 Zimmer:
 5

 Bäder:
 2

 WC:
 3

Terrassen: 1
Stellplätze: 2

**Keller:** 60,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: C 96,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:**C 1,33 **Kaufpreis:**799.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Bojan Djordjevic**

Atrium Global Investment Stadiongasse 4 Top V









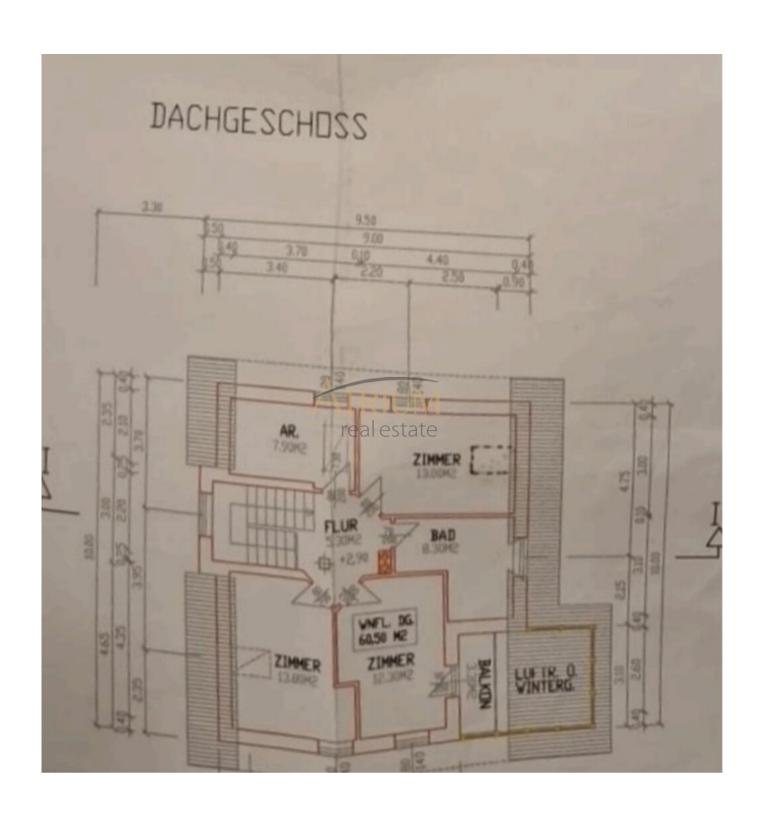




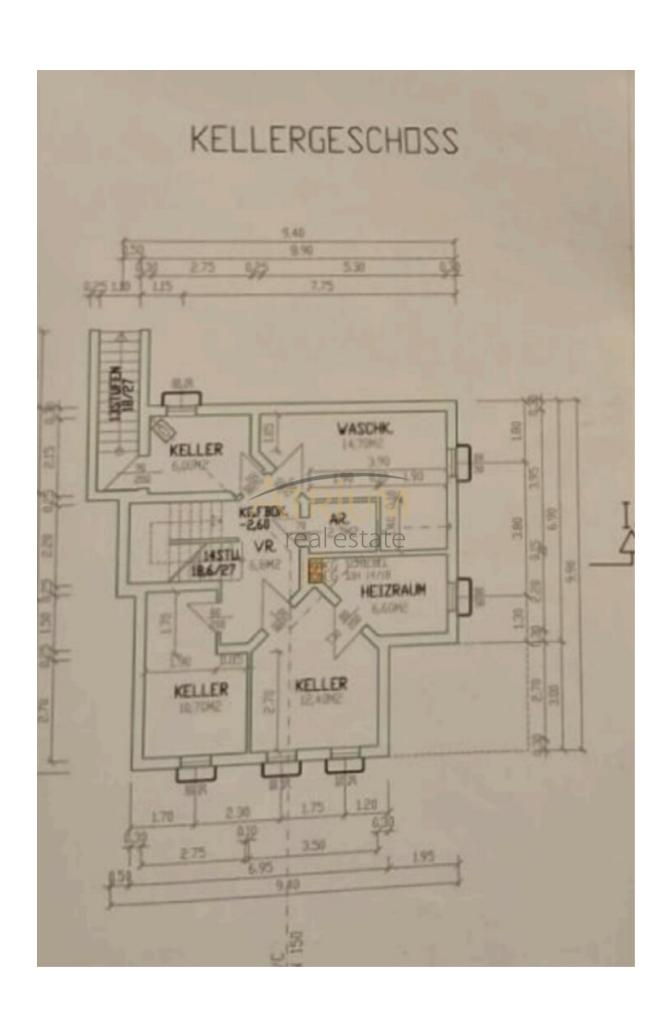








# **ERDGESCHOSS** TERRASSE WC+DU KDCHEN 23,5042 ESSEN 15 中-0.16 6 VINTERG.



# **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Einfamilienhaus mit ca. 120 m² Wohnfläche auf einem großzügigen 676 m² Grundstück.

Das im Jahr 1999/2000 errichtete Haus bietet insgesamt ca. 230 m² Nutzfläche und ist vollunterkellert.

## Raumaufteilung

#### **Erdgeschoss:**

- Eingangsbereich mit Abstellraum
- Offener Wohnbereich mit Küche, Esszimmer & Schwedenofen
- Großer Wintergarten
- Badezimmer mit Dusche & WC

#### **Obergeschoss:**

- Zentrales Vorzimmer mit Zugang zu allen Räumen
- Drei Schlafzimmer (davon eines mit Balkon zum Wintergarten)
- Büro
- Badezimmer mit Badewanne & WC, Wäscheschacht direkt in die Waschküche

#### Keller:

- Direkter Zugang zum Garten
- Werkstatt, Abstell- & Lagerräume
- Waschküche

#### **Außenbereich**

- Überdachte Terrasse mit gemauertem Grill
- Pool & Gartenhütte
- Gepflegter Garten mit Altbaumbestand

### **Technik & Ausstattung**

- Photovoltaikanlage inkl. Speicher
- Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung
- Klimaanlage (EG & OG)
- Brunnenwasser
- Zentralstaubsaugeranlage

Diese Immobilie vereint moderne Technik, großzügige Raumaufteilung und ein traumhaftes Grundstück.

Ob als Familienwohnsitz, für Homeoffice oder als Rückzugsort – hier finden Sie den idealen Platz, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Das Haus ist sofort bezugsbereit und bietet alles, was man sich von einem modernen und gleichzeitig gemütlichen Zuhause wünscht.

Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Djordjevic unter Tel. Nr.: +43660 5451310 gerne zur Verfügung, oder per Mail unter: bojan@atrium-real.at

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de

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 <3.000m Apotheke <1.000m Klinik <5.000m Krankenhaus <4.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <2.000m Universität <4.000m Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <3.500m

#### Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post <1.000m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <2.500m Straßenbahn <4.500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap