# #SQ - MATTERSBURG: NEU ERBAUTES TRAUMHAUS IN GRÜNRUHELAGE



Objektnummer: 20807

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus Land: Österreich

PLZ/Ort: 7210 Mattersburg

Baujahr:2023Zustand:NeuwertigAlter:NeubauWohnfläche:210,00 m²

Zimmer: 6
Bäder: 2
WC: 3
Terrassen: 2

Heizwärmebedarf: B 31,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+** 0,75 **Kaufpreis:**749.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**

## Johann Bayer

STADTQUARTIER Home GmbH Börseplatz 1/1/7 1010 Wien

H +4366499050760

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



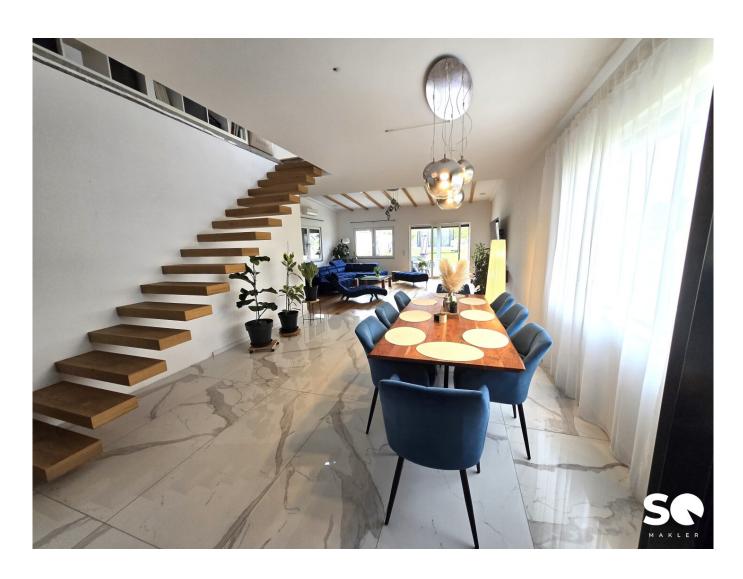






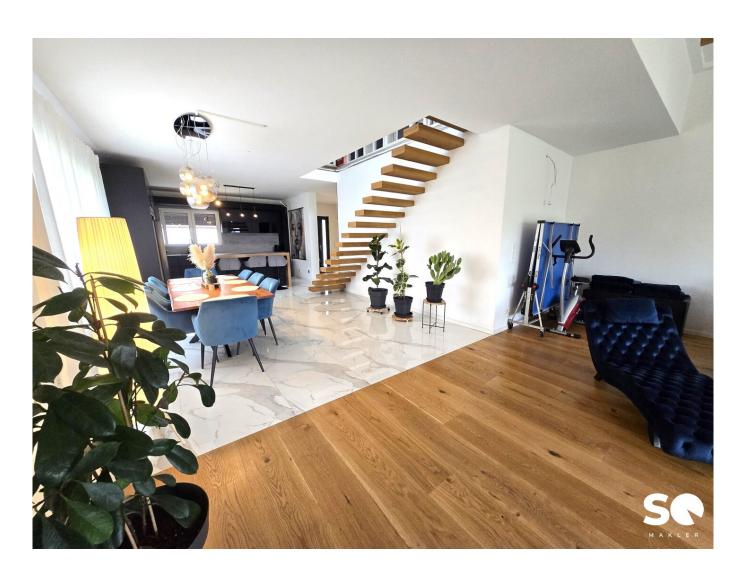






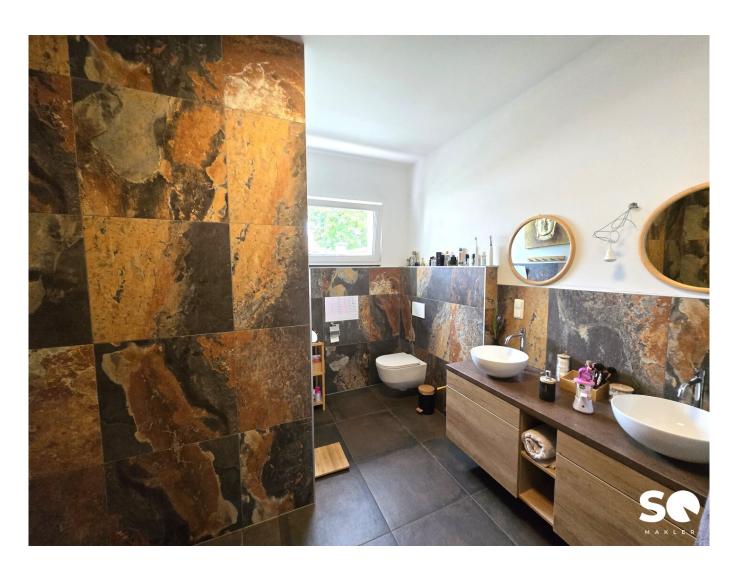






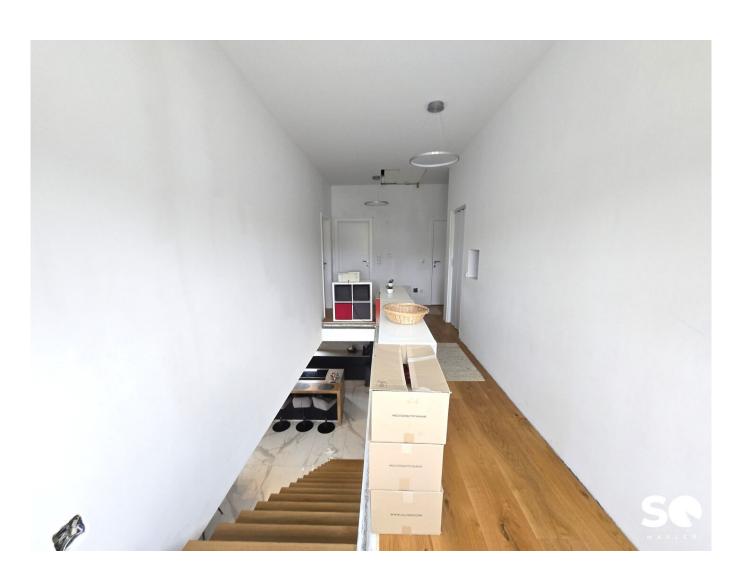






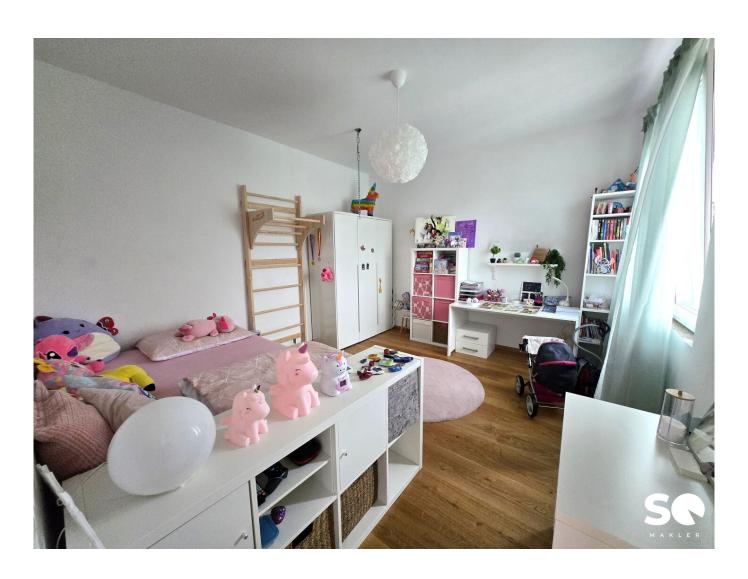




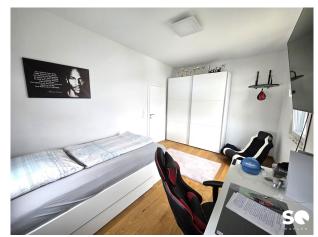






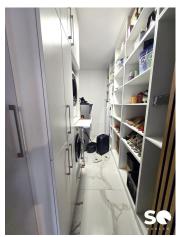








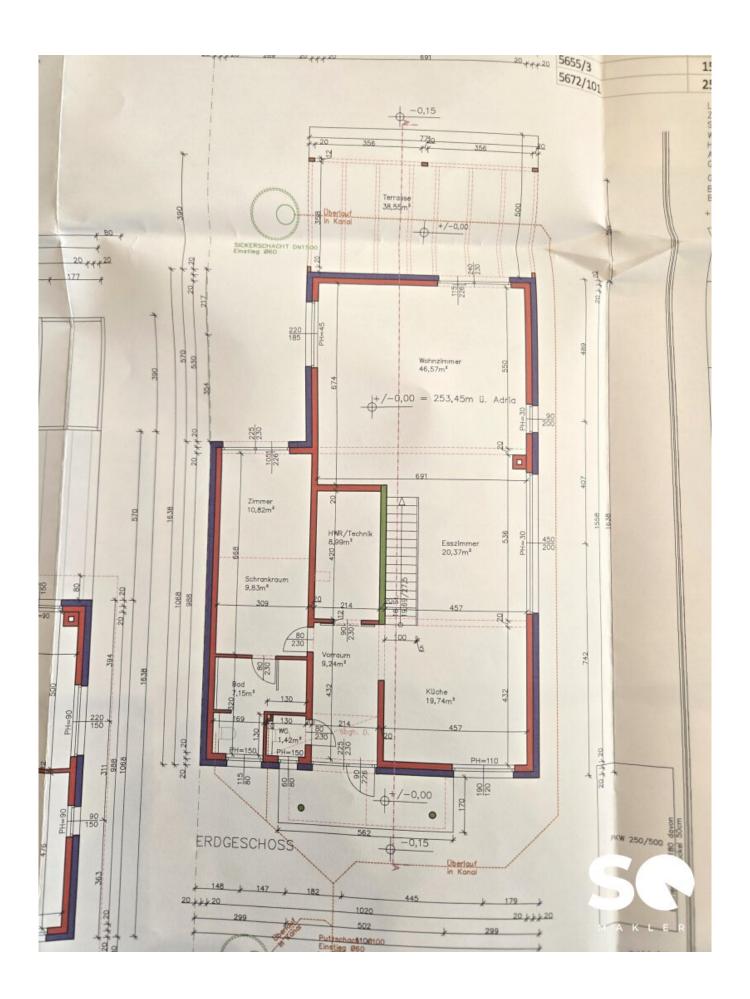


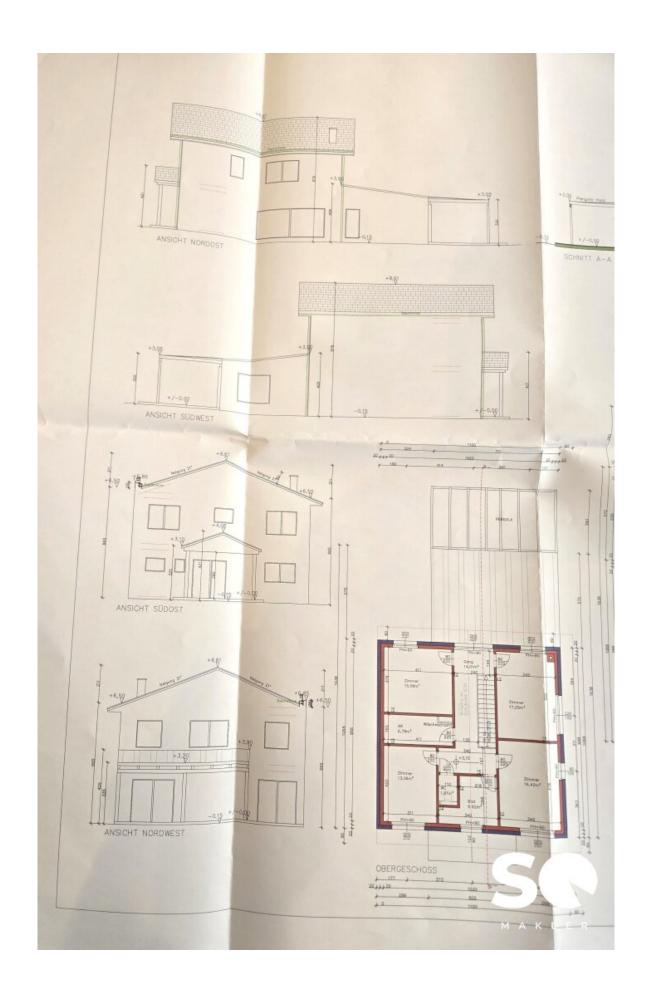


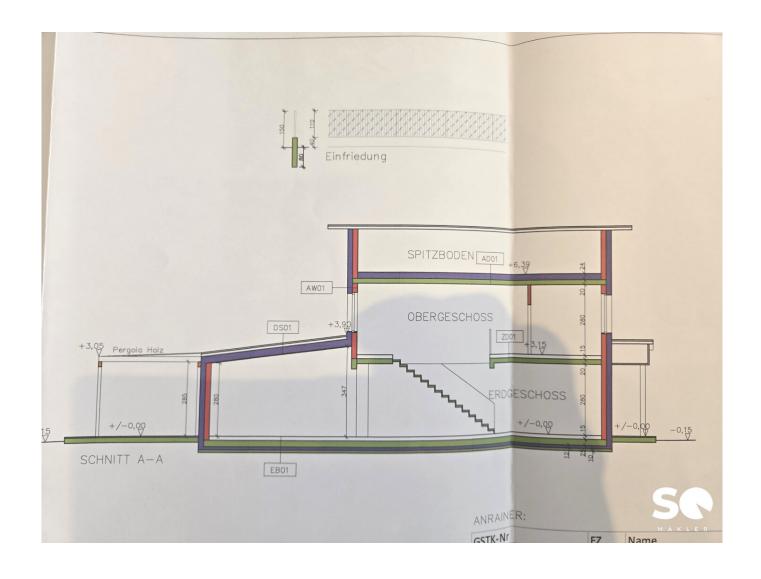












# **Objektbeschreibung**

# MODERNE ELEGANZ - Haus mit tollem Wohnkonzept und edler Ausstattung!

Dieses 2023 neu erbaute Haus in ruhiger Lage von Mattersburg bietet viel Raum sowie Rückzugsmöglichkeiten. Hier ist der ideale Platz für Familien und Naturliebhaber!

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus besticht durch seine Größe, den guten Grundriss sowie der absoluten Ruhelage mit Garten. Sie werden sofort von einem warmen und einladenden Ambiente empfangen, das Sie dazu einlädt, sich zu entspannen und rundum wohlzufühlen. Die geschmackvolle Gestaltung der Räume verleiht dem Haus einen zeitlosen Charme.

Nach einem Eingangsbereich, der genügend Platz für eine Garderobe bietet, gelangen Sie in den Vorraum, von welchem aus alle Räume getrennt begehbar sind. Im Erdgeschoß mit 134m² Wohnfläche befinden sich eine DAN-Küche mit Miele-Einbaugeräten und Smarthome-Steuerung, ein Arbeitszimmer, ein exklusives Schlafzimmer ein traumhaftes Wohnzimmer, das keine Wünsche offen lässt sowie ein Badezimmer und ein getrenntes WC. Das Wohnzimmer ermöglicht einen direkten Ausgang auf die Terrasse und in den Garten. Über eine Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss mit 92m² Wohnfläche, welches voll ausgebaut ist und 4 weitere Zimmer - als Kinderzimmer oder Arbeitsraum geeignet - für sie bereit hält. Weiters befindet sich ein Badezimmer sowie ein WC (in Fertigstellung) im Obergeschoß. Der Garten ist perfekt geeignet für entspannte Stunden mit Familie oder Freunden. Dieses exklusive Haus in Mattersburg ist weit mehr als ein Wohnhaus - es ist ein Lebensgefühl. Ein Ort, an dem Ruhe und Natur zu einem unvergleichlichen Ganzen verschmelzen. Ideal für: Familien, Selbstständige, Freiberufler oder Investoren, die eine besondere Immobilie in Toplage suchen.

#### Kosten:

Kaufpreis: € 749.900,-

Provision: 3% zzgl. 20 %Ust.

#### **Energieausweis:**

HWB (kWh/m<sup>2</sup> a): 31,0 Klasse B fGEE: 0,66 Klasse A+

#### Lage:

Sämtliche Einrichtungen wie Bahn- und Busverbindungen, Kindergarten, Schule, Arzte und Nahversorger finden Sie in der Nähe. Eisenstadt, Wr. Neustadt und Wien sind leicht und schnell erreichbar über A3, S31, S4 sowie A2.

#### Kontaktdaten:

Fühlen Sie sich angesprochen? Dann kontaktieren Sie für Fragen und Besichtigungen Hr. Bayer oder Hr. Hinteregger unter 0664/2339230 bzw. bayer@stadtquartier.at

Weitere Objekte finden Sie unter www.stadtquartier.at

Follow and like us on Facebook or Instagram! Thank you!

Alle hier gemachten Angaben basieren auf den uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie Informationen und wurden von uns nach bestem Wissen und Gewissen weitergegeben. Irrtümer und zwischenzeitliche Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <6.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.000m Universität <8.500m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.000m

### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <1.500m Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap