

## **#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:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	216,77 m²
Nutzfläche:	225,76 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	749.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

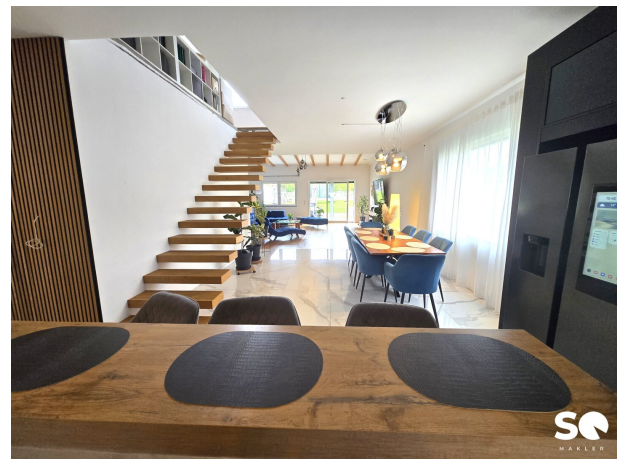
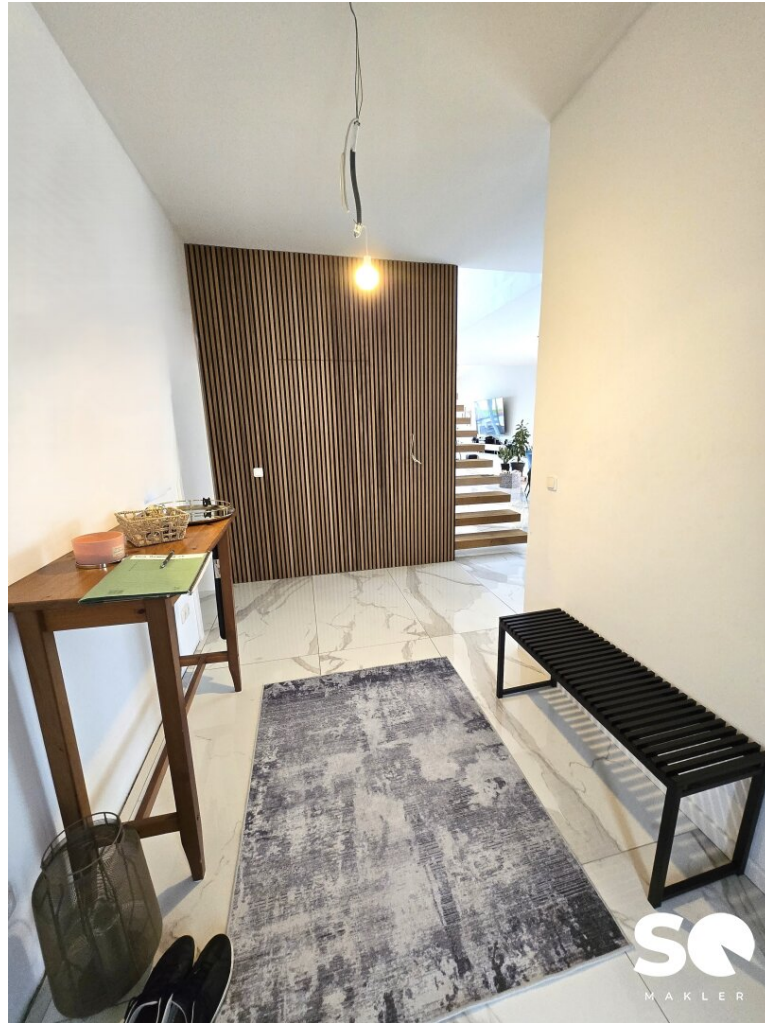
**Johann Bayer**

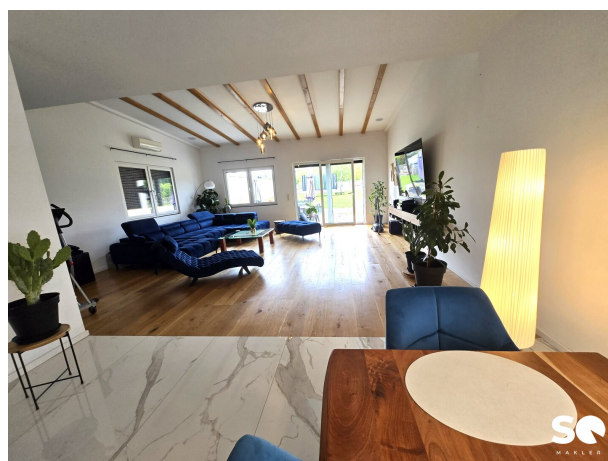
STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7  
1010 Wien

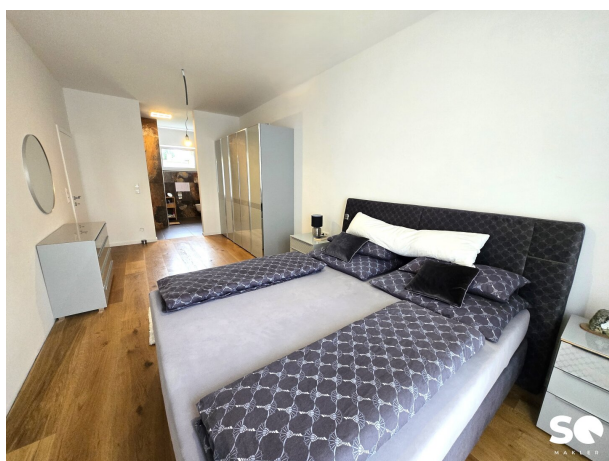
H +4366499050760

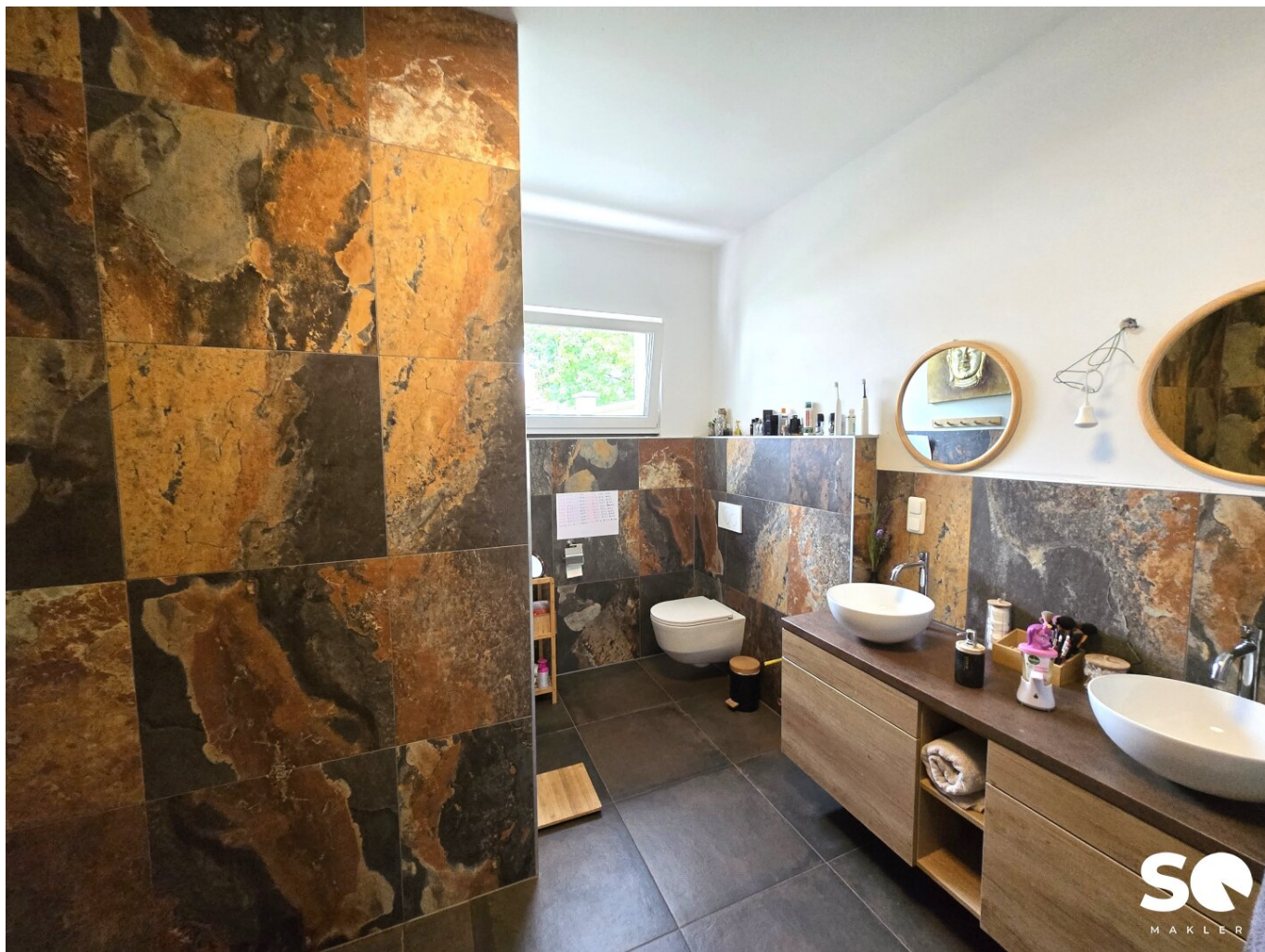
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

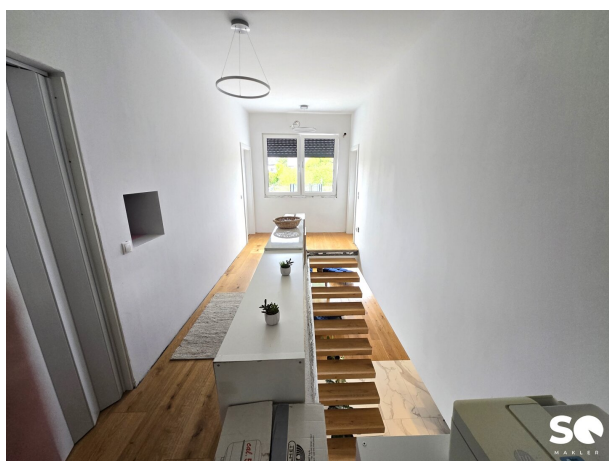


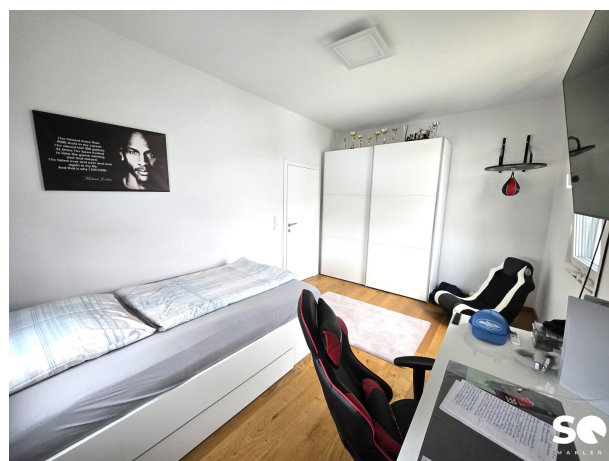
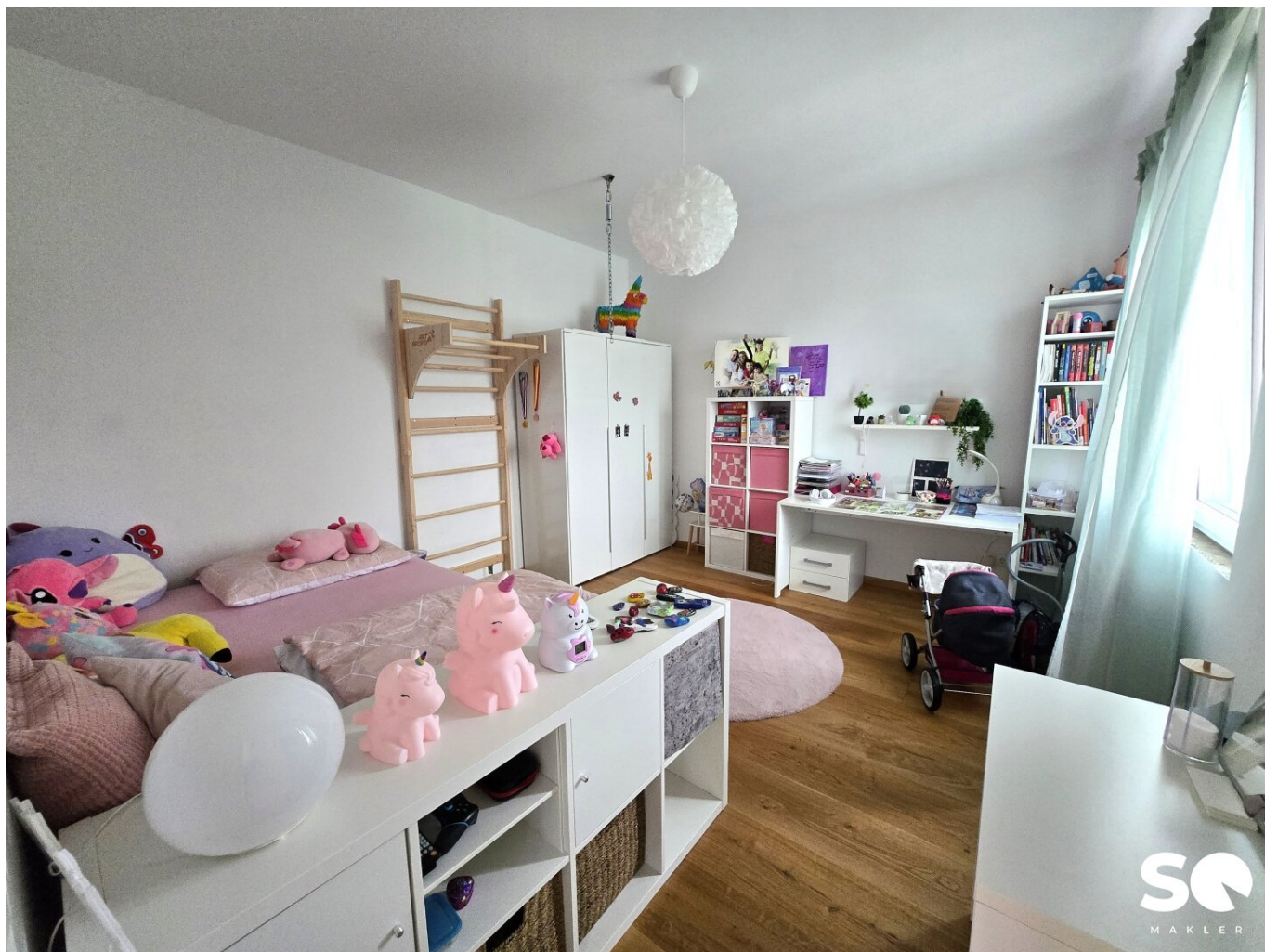


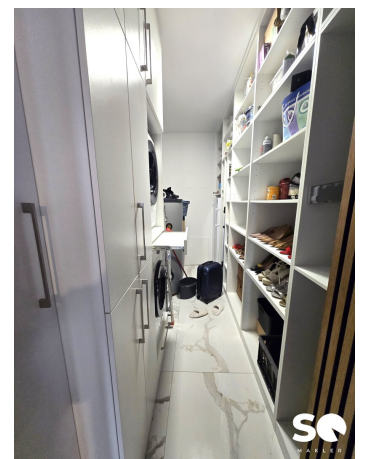
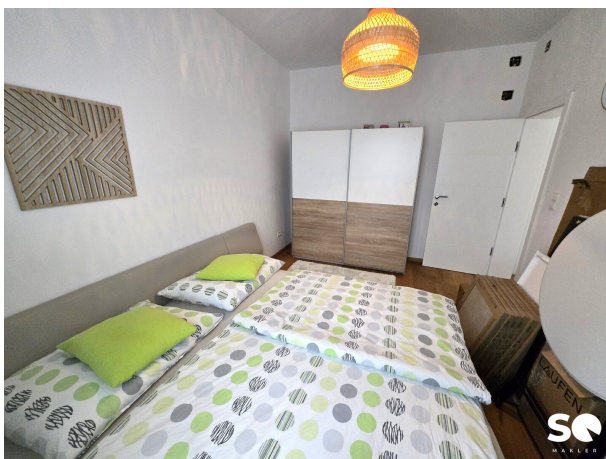








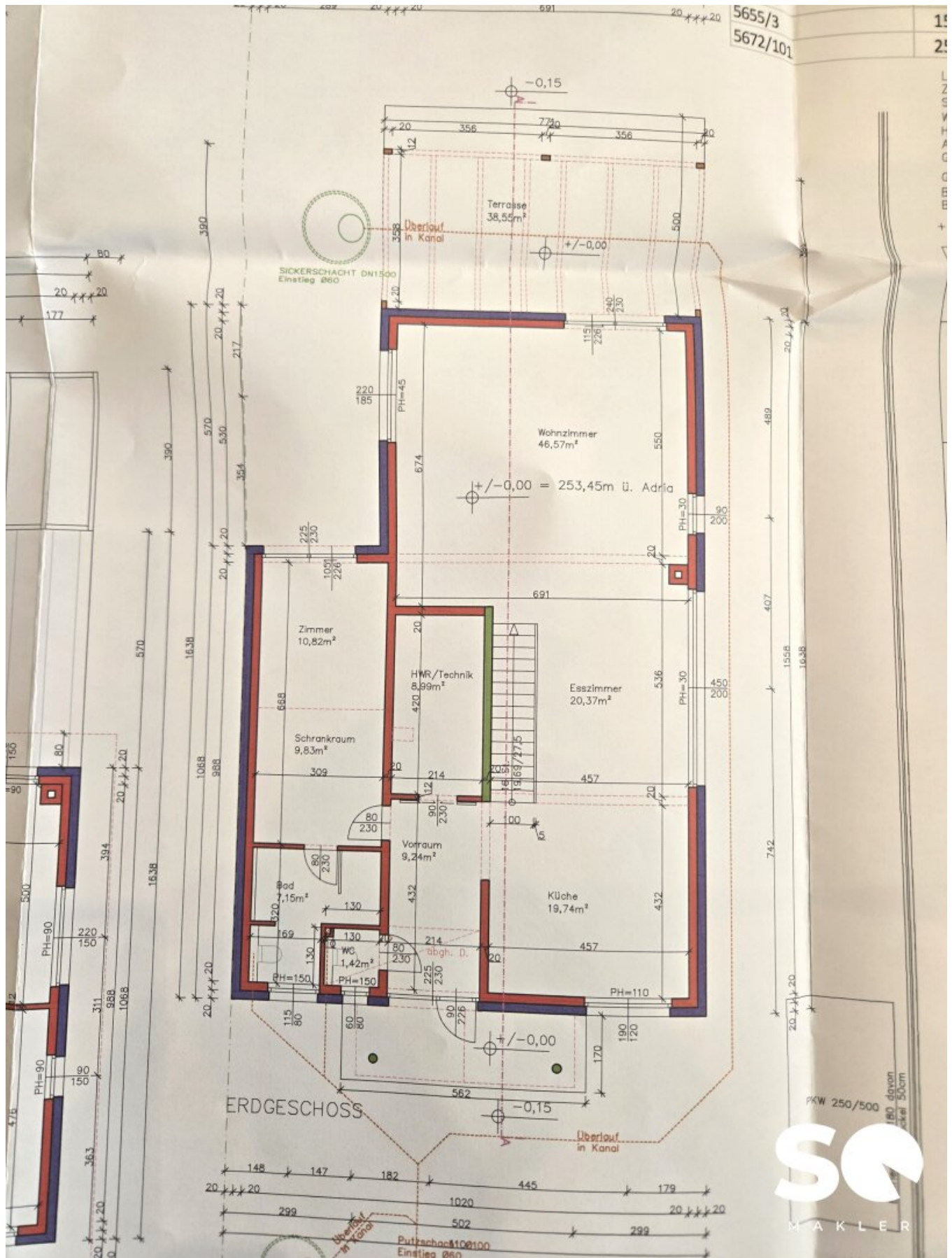


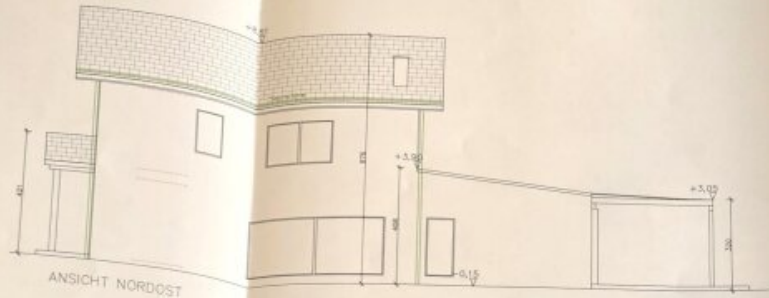




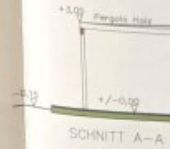
5655/3  
5672/101

19  
29

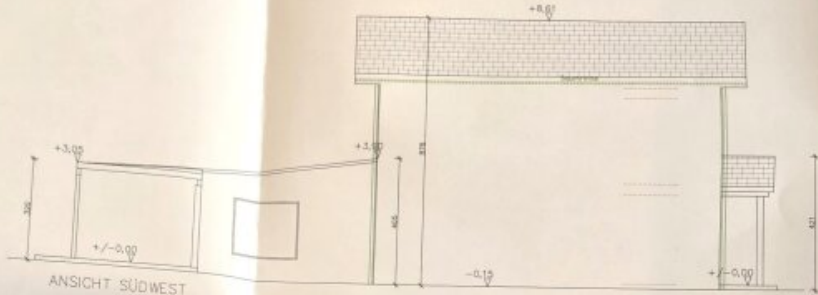




ANSICHT NORDÖST



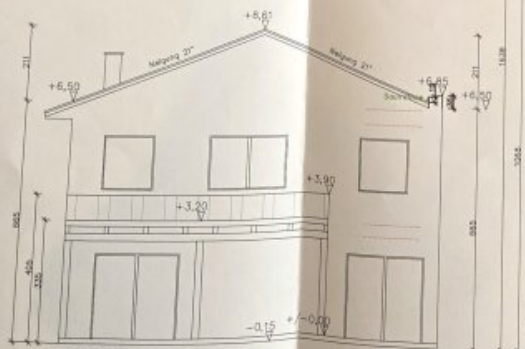
SCHNITT A-A



ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT SÜDÖST

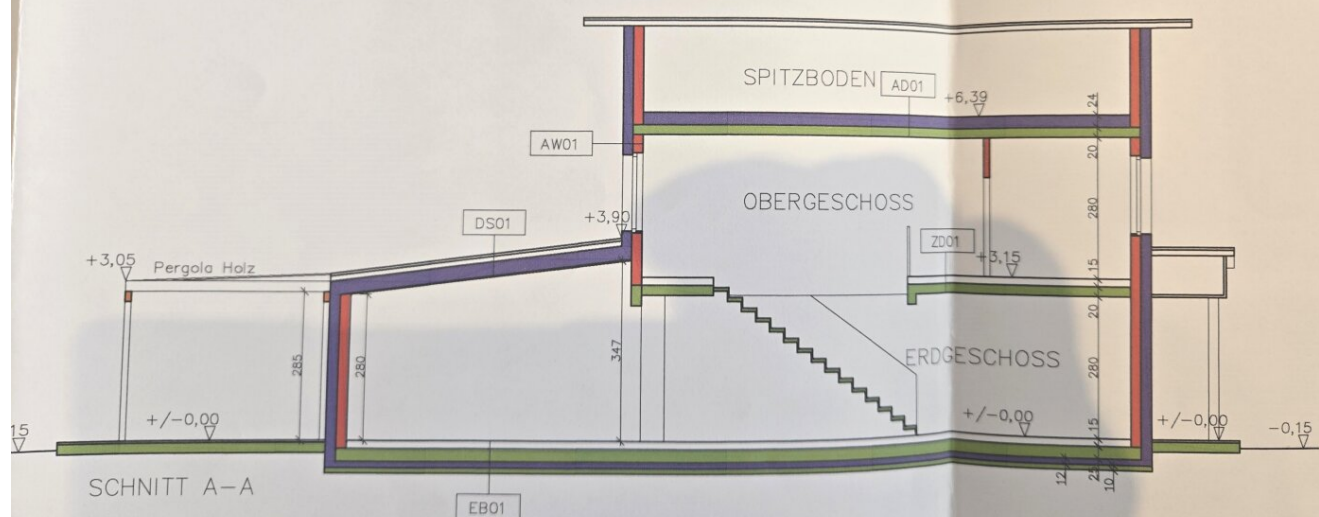
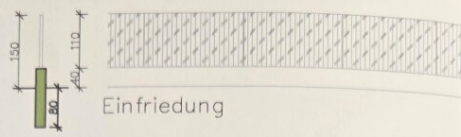


ANSICHT NORDWEST



OBERGESCHOSS

MAKLER



ANRAINER:

GSTK-Nr

FZ

Name



# Objektbeschreibung

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

**Eckdaten im Überblick:**

**EG:**

- Vorraum
- Küche mit offenem Wohn/Essbereich
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Badezimmer mit WC
- separates Gäste-WC

**OG:**

- 4 Zimmer
- Abstellraum
- Badezimmer
- WC

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 wohlfühlen. 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 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, welches voll ausgebaut ist und 4 weitere Zimmer - als Kinderzimmer oder Arbeitsräume 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. Es eignet sich ideal für Familien, Selbstständige oder auch Freiberufler, die eine besondere Immobilie in Toplage suchen.

#### **Kosten:**

Kaufpreis: € 749.900,-

Provision: 3% zzgl. 20 %Ust.

#### **Energieausweis:**

HWB (kWh/m² a): 31,0 Klasse B fGEE: 0,66 Klasse A+

#### **Lage:**

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

#### **Kontakt Daten:**

Kontaktieren Sie jetzt Herrn Bayer unter [+43 664 99 050 760](tel:+4366499050760) oder [bayer@stadtquartier.at](mailto:bayer@stadtquartier.at) für Fragen bzw. einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte finden Sie unter [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at) Follow and like us on Facebook or Instagram! Thank you!

Alle hier gemachten Angaben basieren auf den uns vom Abgeber 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

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap