Traumhaus mit 105 m² Wohnfläche in ruhiger, sonniger Lage am Ortsrand von Großwarasdorf – bezugsfertig in 4 Monaten

Objektnummer: 1643/99

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7304 Großwarasdorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,90 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	329.000,00 €

Provisionsangabe:

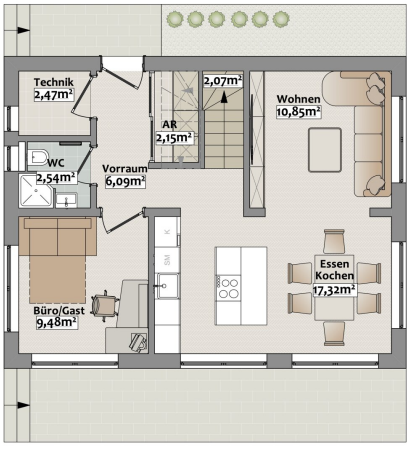
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

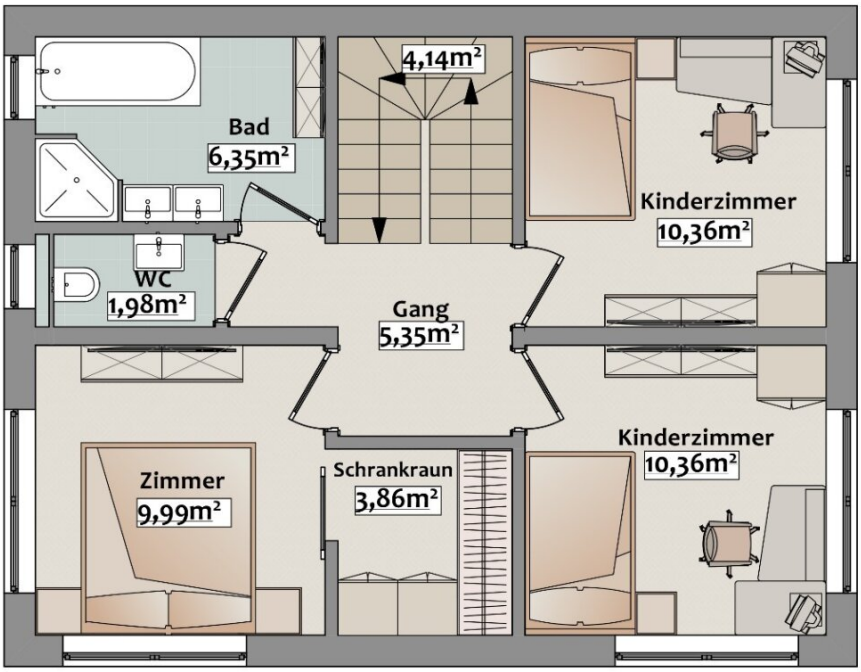
Ihr Ansprechpartner

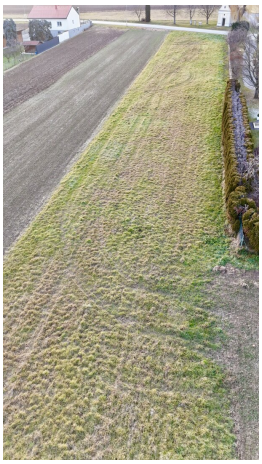
LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

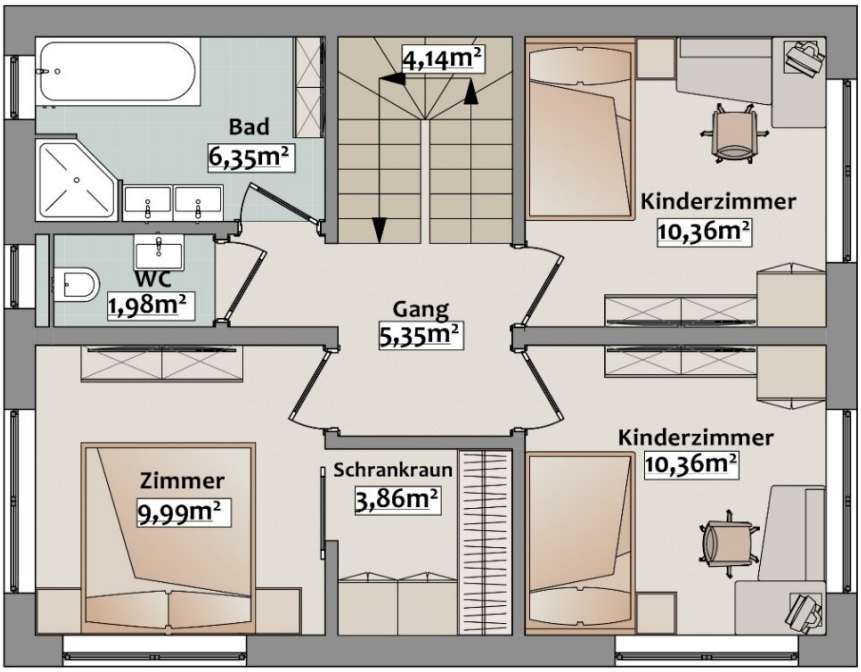
T +43 664 422 4040
H +43 664 422 4040


Technik
2,47m²
2,07m²
AR
2,15m²
Wohnen
10,85m²
WC
2,54m²
Vorraum
6,09m²
Essen
Kochen
17,32m²
Büro/Gast
9,48m²


4,14m²
Bad
6,35m²
Kinderzimmer
10,36m²
WC
1,98m²
Gang
5,35m²
Kinderzimmer
10,36m²
Zimmer
9,99m²
Schrankraun
3,86m²



Technik
2,47m²
2,07m²
Wohnen
10,85m²
AR
2,15m²
WC
2,54m²
Vorraum
6,09m²
K
SM
Essen
Kochen
17,32m²
Büro/Gast
9,48m²


4,14m²
Bad
6,35m²
Kinderzimmer
10,36m²
WC
1,98m²
Gang
5,35m²
Kinderzimmer
10,36m²
Zimmer
9,99m²
Schrankraun
3,86m²

Objektbeschreibung

Ankommen, wohlfühlen, genießen – Ihr neues Zuhause erwartet Sie

Stellen Sie sich vor, wie Sie an sonnigen Tagen auf Ihrer Terrasse entspannen, die Ruhe genießen und einfach nach Hause kommen – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie

In **Großwarasdorf**, am ruhigen Ortsrand gelegen und umgeben von idyllischer Natur, erwartet Sie ein besonderes Wohnangebot auf einem **großzügigen Grundstück von 1.577 m² reines Bauland**. Absolute Ruhe, keine Durchzugsstraßen und viel Platz bieten die perfekte Umgebung, um Ihr Traumhaus zu realisieren – modern, nachhaltig und bereits in nur **vier Monaten schlüsselfertig bezugsfertig**.

Das moderne, urbane Fertighaus verbindet zeitgemäßes Design mit **höchster Bauqualität.** Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit Licht und schaffen ein freundliches, offenes Ambiente. Eine liebevoll geplante Innenhof-Terrasse bietet dabei einen privaten Rückzugsort – ideal zum Entspannen und Genießen.

Mit einer **Wohnfläche von 105,9 m²** überzeugt das Haus durch eine durchdachte Raumaufteilung und maximierte Wohnqualität:

- **Erdgeschoss**: Vorraum, großzügiger offener Koch- und Essbereich mit ausreichend Platz für Ihr Wohnzimmer, kleines Badezimmer mit WC sowie ein Abstellraum, der zugleich als praktische Speisekammer genutzt werden kann.

- **Obergeschoss**: Zwei Zimmer, ein modernes Badezimmer mit Doppelwaschtisch und WC sowie ein Abstellraum.

Vom großzügigen Wohn- und Essbereich aus gelangen Sie auf die **16 m² große Terrasse**, die ideal zum Entspannen und Genießen im Freien einlädt, während im Obergeschoss ein **Balkon** zusätzlichen Raum zum Entspannend bietet.

Auch **ökologisch** und **energetisch** ist dieses Haus bestens ausgestattet:

- Mineralwolldämmung für ein gesundes Raumklima

- Holz- oder Putzfassade – wahlweise nach Ihrem Geschmack

- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung für Heizung und Kühlung
- Hervorragender Wandaufbau (U-Wert 0,14) für energieeffizientes Wohnen

Hier wohnen Sie nicht nur **modern**, sondern auch **nachhaltig** und **kostensparend**.

Die Übergabe erfolgt **schlüsselfertig** – Sie müssen nur noch Ihre Koffer packen und einziehen. Im Preis inbegriffen sind Grundstück und Wohnhaus, separat zu errichten ist lediglich die Bodenplatte. Dank des unschlagbaren Preis-Leistungs-Verhältnisses erhalten Sie hier alles aus einer Hand – schnell, unkompliziert und in höchster Qualität.

Schlüsselfertig – das beinhaltet die Ausstattung:

- **Boden:** Laminat und Fliesen in den Bäder und WC
- **Wände:** Anstrich in Weiß
- **Beleuchtung:** Indirekte LED-Deckenbeleuchtung & professioneller Lichtplan
- **Fenster:** Salamander 3-fach verglast
- **Badezimmer:**
    - Keramikfliesen an Wänden und Boden in Grau, Beige oder Antrazith
    - Moderne Toilette von Geberit
    - Waschbecken von Geberit
    - Dusche / Badewanne von Duravit (lt. Plan)

- Spiegel mit Beleuchtung
- Hochwertige Armaturen von Hans Grohe in Silber oder Schwarz
- 120-Liter-Wasserboiler

- **Innentüren:** 100 × 200 MDF in Öko-Furnierfolie in Weiß oder Antrazith
- **Strom:** Lichtschalter & Steckdosen (Einzel und Doppel) von Legrand in Weiß oder Antrazith, Außenbeleuchtung am Eingang
- **Lüftung:** Ventilator 15 W, 170 m³/h
- **Eingangstüre:** Aluminiumtür mit Verglasung, 70 mm stark, U-Wert 1.40 W/m²K

Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum im Mittelburgenland: ein Platz der Ruhe, ein Haus voller Möglichkeiten und ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Mein Service

Jetzt unverbindlich anfragen und alle Infos einholen – gerne präsentiere ich Ihnen auch weitere Modelle mit Wohnflächen von bis zu 170 m².

Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <5.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <5.500m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <6.000m
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap