

**Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte - Erstbezug mit
Garten, Balkon und Carport**



Objektnummer: 1967/61

Eine Immobilie von Die Immobilien Meisterei GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2441 Gramatneusiedl
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	202,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	460.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Stefanie Szkopecz

Die Immobilien Meisterei
Brühler Straße 98
2340 Mödling

H +43 664 2527961

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



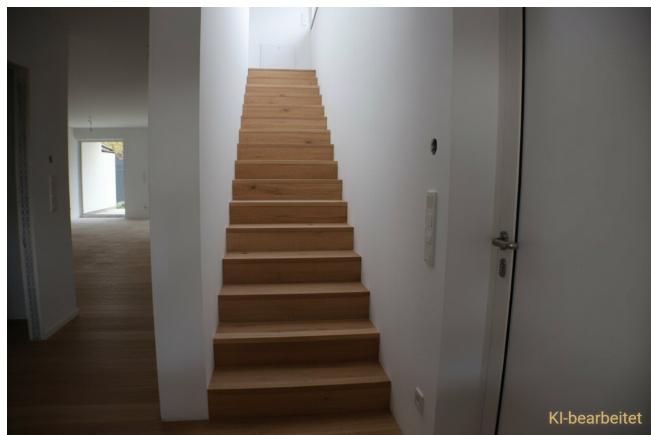
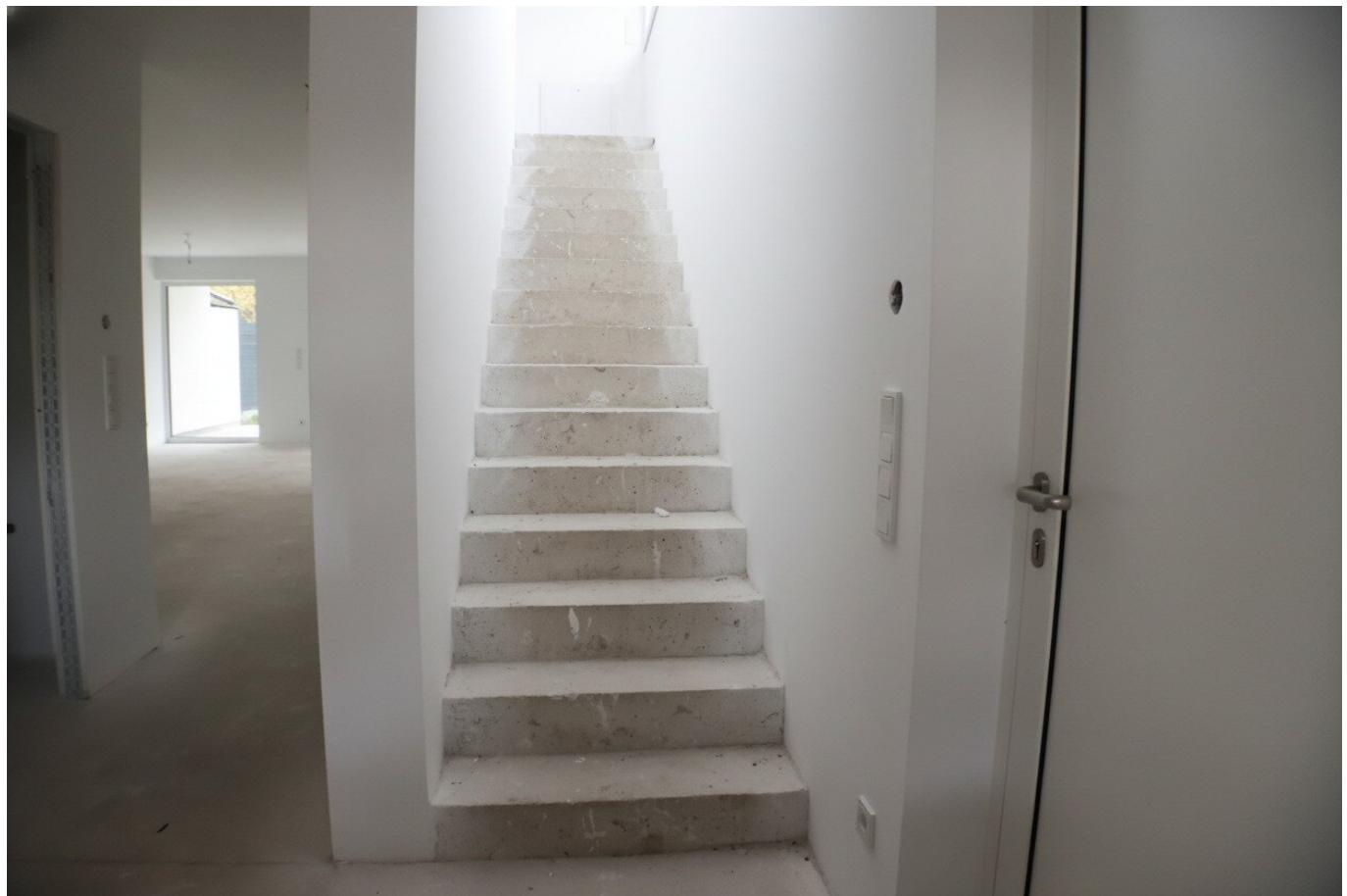


KI-bearbeitet



KI-bearbeitet











KI-bearbeitet



KI-bearbeitet

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer modernen Doppelhaushälfte in der idyllischen Gemeinde Gramatneusiedl, Niederösterreich. Für nur 460.000,00 € haben Sie die Möglichkeit, in eine Immobilie einzuziehen, die nicht nur durch ihre hervorragende Lage, sondern auch durch ihre ansprechende Ausstattung überzeugt.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 133 m² bietet dieses Erstbezug-Haus genügend Platz für Familien und alle, die Wert auf Raum und Komfort legen. Auf zwei Etagen erwarten Sie insgesamt vier lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office – hier finden Sie die richtige Atmosphäre für Ihre Bedürfnisse.

Die durchdachte Raumaufteilung wird ergänzt durch drei Bäder und drei getrennte WCs, die Ihnen und Ihrer Familie den Alltag erleichtern. Die hochwertige Ausstattung umfasst Fußbodenheizung für angenehme Wärme, Rollläden im Wohnzimmer für optimalen Sichtschutz und ein Flachdach, das nicht nur modern aussieht, sondern auch eine besondere Bauweise verkörpert.

Besonders hervorzuheben ist der traumhafte Blick ins Grüne, den Sie von Ihrem Südbalkon und der Terrasse genießen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen im Garten entspannen oder auf dem Balkon die Abendsonne genießen. Der Garten bietet zudem genügend Platz für kreative Ideen und ist der ideale Ort für Kinder zum Spielen oder für gesellige Grillabende mit Freunden.

Für Ihr Fahrzeug stehen nicht nur zwei Stellplätze zur Verfügung, sondern auch ein Carport, der Ihr Auto vor Witterungseinflüssen schützt. Die Luftwärmepumpe sorgt für eine umweltfreundliche und effiziente Beheizung des Hauses – ein Beitrag zur Nachhaltigkeit, der Ihnen auch langfristig Kosten spart.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Ein Bus verbindet Sie schnell und unkompliziert mit den umliegenden Orten. In der Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte und Supermärkte sind nur einen kurzen Fußweg entfernt.

Erleben Sie die Vorzüge des Landlebens, gepaart mit einer modernen Wohnkultur. Diese Doppelhaushälfte in Gramatneusiedl ist mehr als nur ein Haus – es ist ein Ort, an dem Träume wahr werden. Nehmen Sie die Chance wahr, in ein neues Kapitel Ihres Lebens zu starten. Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m
Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <3.000m
Post <1.000m
Geldautomat <4.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap