

**Traumhaftes Einfamilienhaus in Grimmenstein –  
vollrenoviert, Balkon, Garage & extra Werkstatt!**



Wohn- Esszimmer

**Objektnummer: 1588/38**  
**Eine Immobilie von Putz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2840 Grimmerstein
<b>Baujahr:</b>	1948
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m²
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	25,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 166,29 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,20
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	210,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Schevcig**

Putz Immobilien  
Gartengasse 10  
2721 Bad Fischau Brunn



























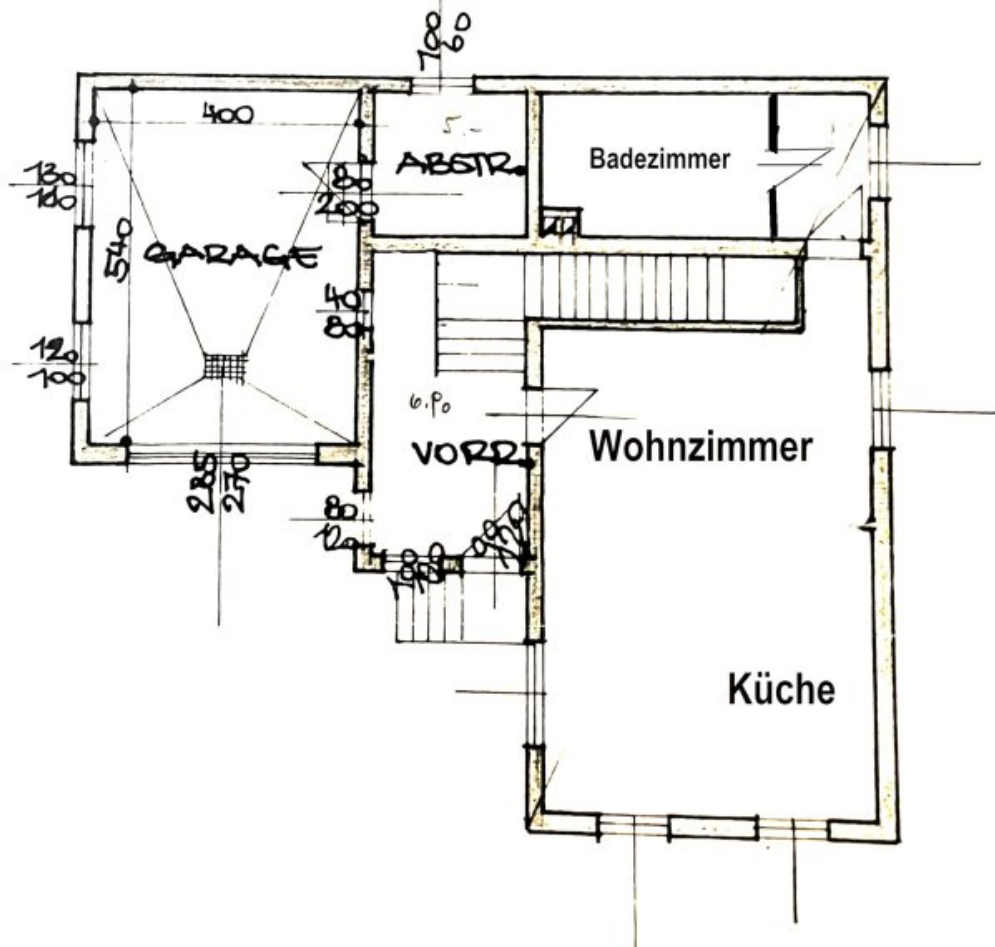






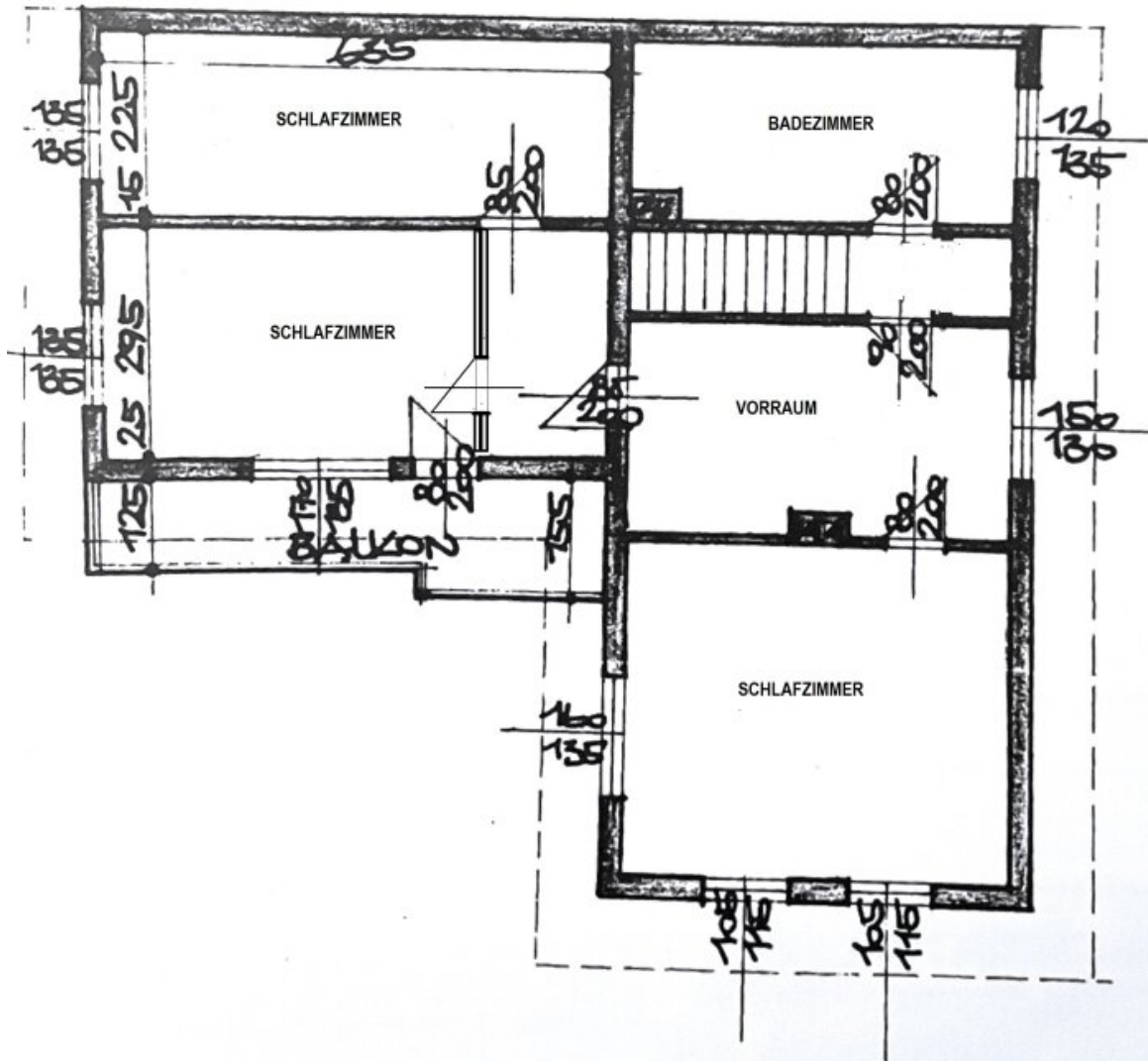


# ERDGESCHOSS





# 1. STOCK







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Grimmerstein, im Süden von Niederösterreich! Direkt an der Wechsel Bundesstraße, in Einzellage gelegen, beeindruckt dieses Einfamilienhaus durch ein modernes und komfortables Wohnerlebnis und einem atemberaubenden Ausblick ins Grüne.

Mit einer großzügigen Grundstücksfläche von 802 m<sup>2</sup> und einer Wohnnutzfläche von ca. 136m<sup>2</sup> ist dieses vollrenovierte Schmuckstück eine wahre Seltenheit auf dem Immobilienmarkt. Die liebevoll gestalteten Innenräume sind mit hochwertigen Fliesen und stilvollem Steinboden ausgestattet, die nicht nur für eine angenehme Atmosphäre sorgen, sondern auch pflegeleicht sind.

Die offene Wohnküche lädt zum geselligen Beisammensein ein und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten. Hier können Sie mit Familie und Freunden unvergessliche Momente genießen. Die großen Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und einen herrlichen Ausblick auf die grüne Umgebung, die Ihnen jeden Tag ein Stück Natur ins Haus bringt.

Das Haus verfügt über zwei moderne Badezimmer, eines mit Fenster, Dusche und Badewanne ausgestattet das andere mit einer großen modernen dusche. So haben Sie die Wahl, ob Sie sich nach einem langen Tag in der Badewanne entspannen oder sich schnell unter die Dusche stellen möchten.

### **Aufteilung:**

EG: Vorraum, großes Wohn- Esszimmer, Badezimmer, Technikraum, Garage (direkt verbunden)

OG: großer Vorraum, 3 Schlafzimmer, Badezimmer, Balkon

Werkstatt: Werkstattraum, Möglichkeit zum Ausbau Dachboden

Die großzügigen Außenbereiche bieten Ihnen nicht nur Platz zum Entspannen, sondern auch die Möglichkeit, Ihre persönlichen Gartenideen zu verwirklichen. Ob Sie einen kleinen Gemüsegarten anlegen oder einen gemütlichen Sitzplatz im Freien schaffen möchten, hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Es steht auch ein extra Schuppen, der nicht am Haus angebaut ist zur Verfügung. Hier kann man eine tolle Werkstatt einrichten und seinem Hobby nachkommen.

Eine Garage mit einem elektrischen Tor schützt Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen und

sorgt für zusätzlichen Stauraum. Der Top ausgebaute Keller mit seinen 2 Räumen ist auch von außen mit einem eigenen Zugang zu erreichen.

Dieser Ort ist nicht nur ein Haus, sondern ein echtes Zuhause, das Ihnen und Ihrer Familie unzählige schöne Momente bieten wird. Lassen Sie sich von der Ruhe und der charmanten Umgebung verzaubern und genießen Sie die Vorzüge des Landlebens, ohne auf die Annehmlichkeiten einer guten Anbindung verzichten zu müssen.

Greifen Sie zu und sichern Sie sich dieses Traumhaus in Grimmenstein! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses wunderbaren Heims begeistern. Ihr neues Lebenskapitel wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <5.500m  
Krankenhaus <3.000m  
Klinik <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap