

**Ihr neues Zuhause in Mannersdorf – Modern,
energieeffizient und familienfreundlich**



Haus Ansicht Garten

Objektnummer: 1751/142

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2452 Mannersdorf am Leithagebirge
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,81 m ²
Nutzfläche:	166,54 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	575.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

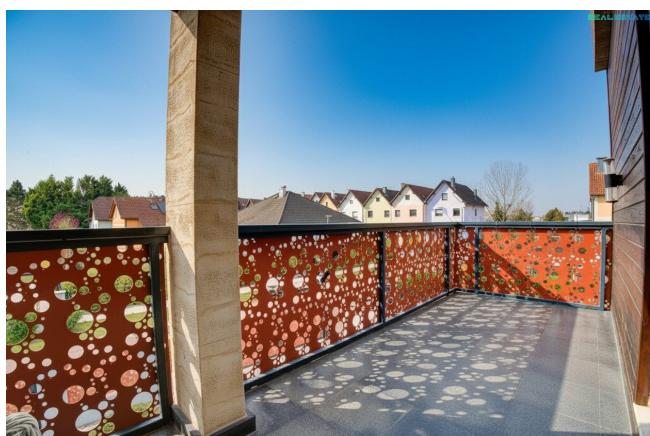
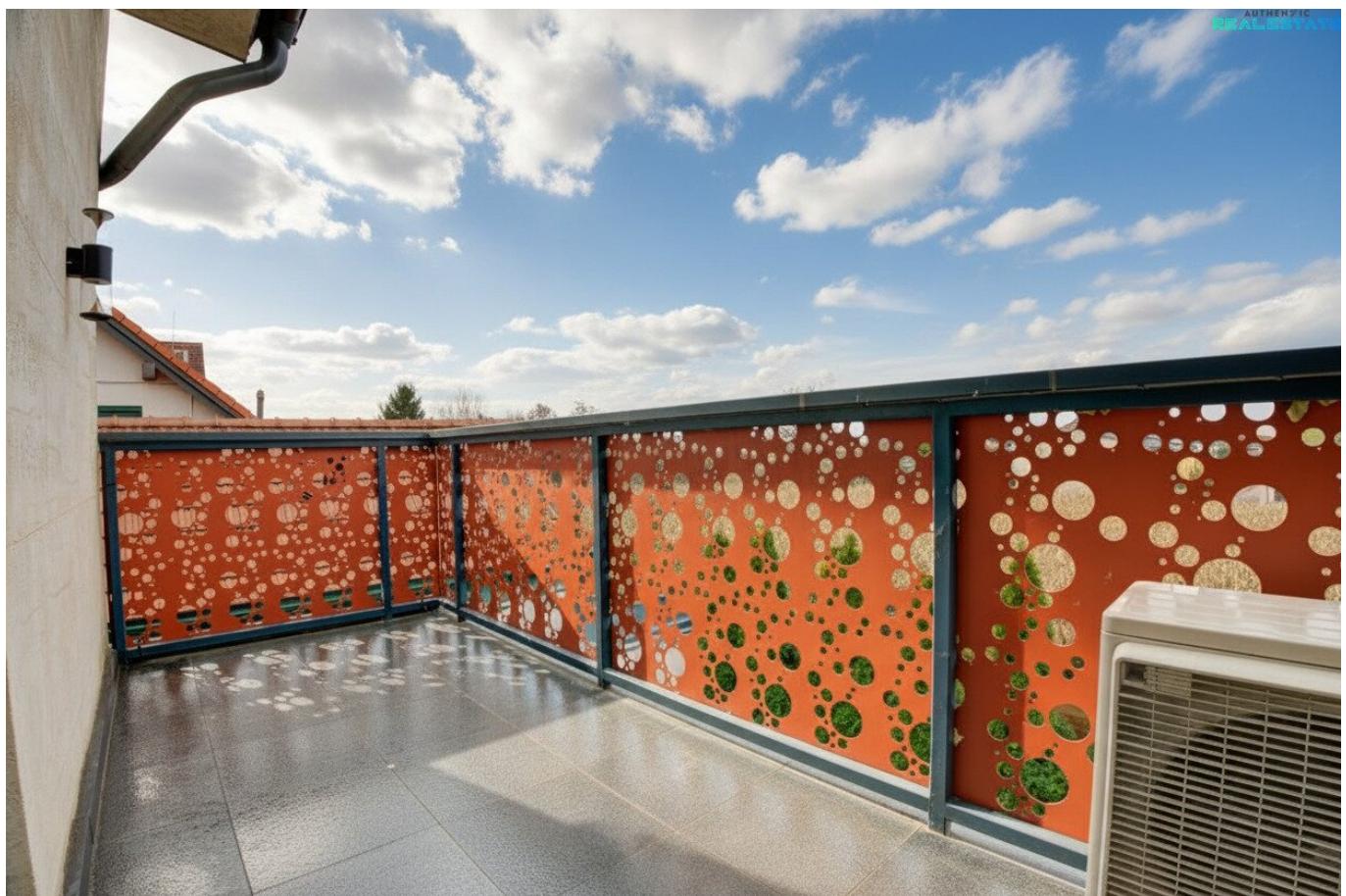
Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien

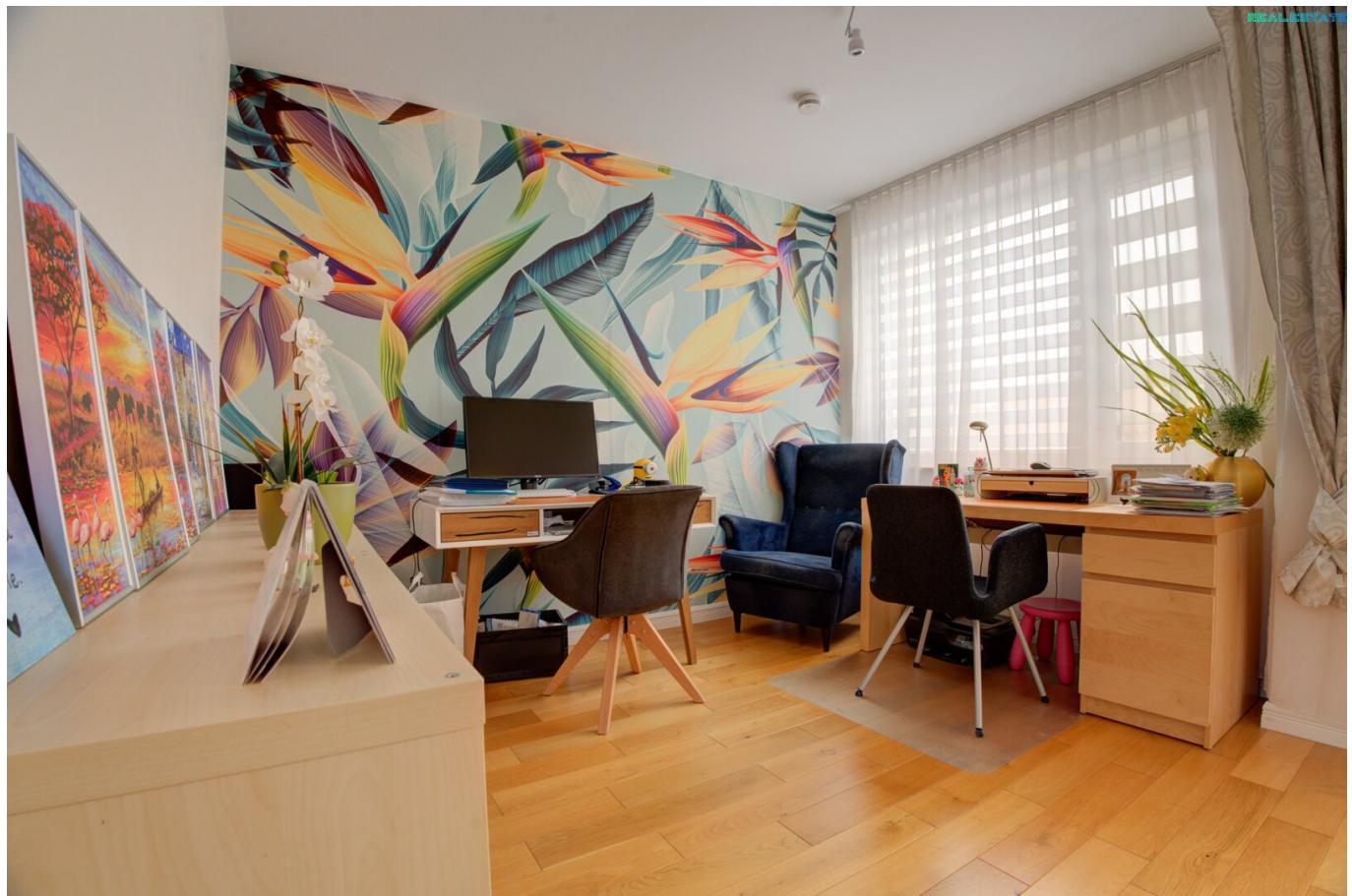








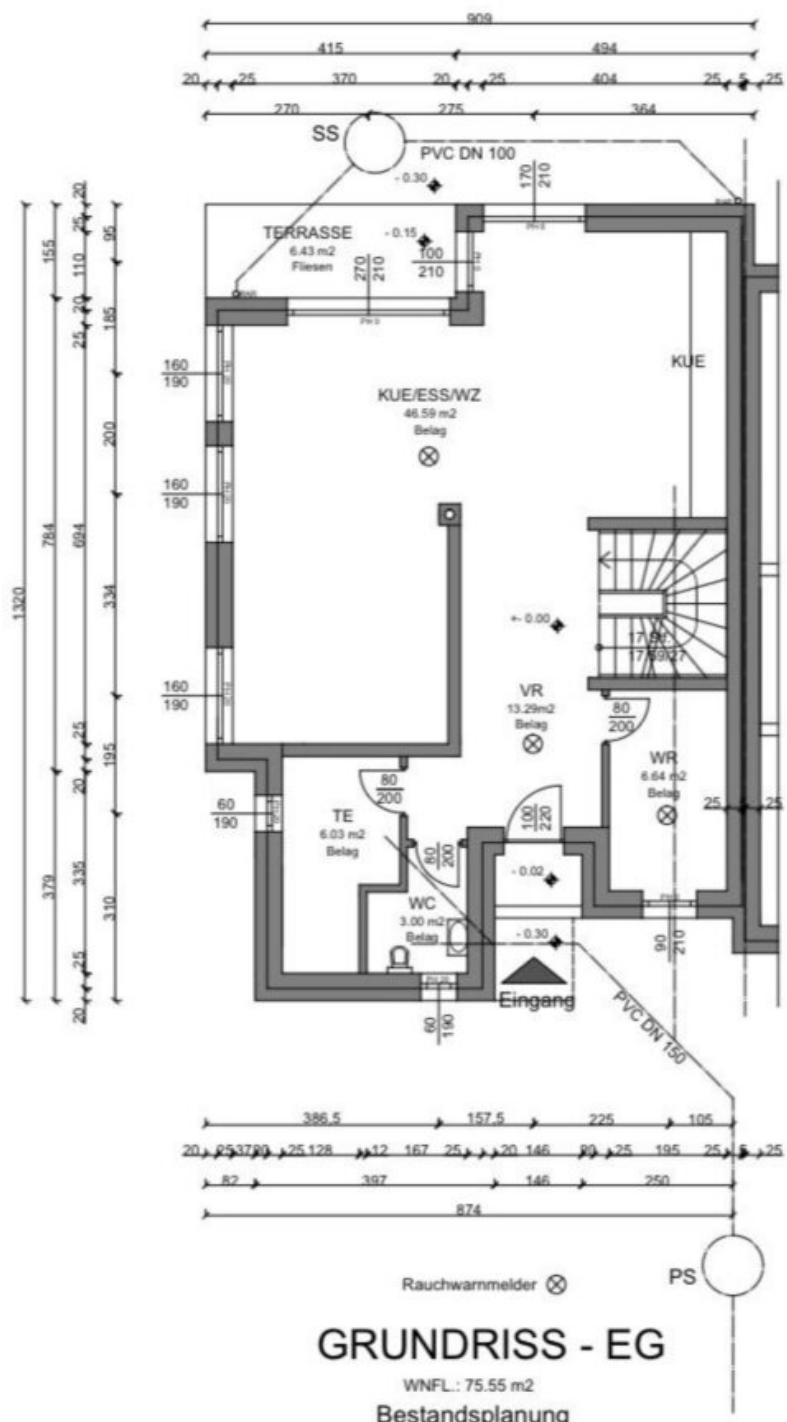




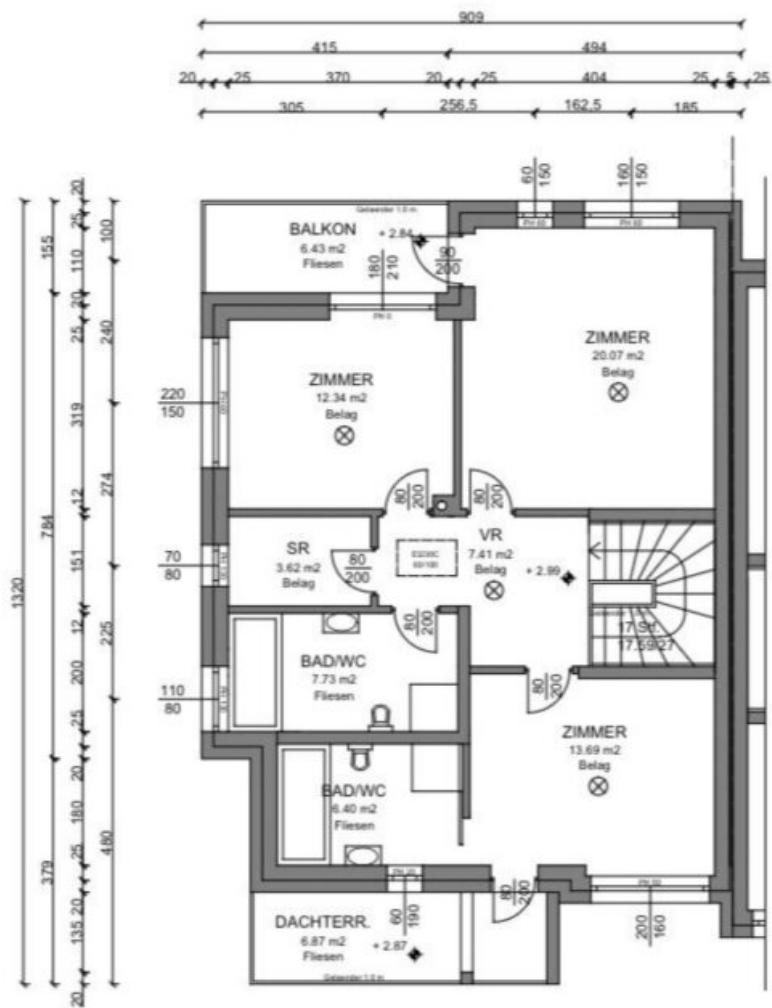




AUTHEN7TIC
REAL ESTATE



BESTANDSPLAN
GST. 414 / 2
EZ 2905
Schwemmmwiese 15 a
2452 Mannersdorf am Leithagebirge
21.03.2018



Rauchwarnmelder ⊗

GRUNDRISS - DG

WNFL.: 71.26 m²

Bestandsplanung

BESTANDSPLAN

GST. 414 / 2

EZ 2905

Schwemmwiese 15 a

2452 Mannersdorf am Leithagebirge

21.03.2018

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus in gekoppelter Bauweise in Mannersdorf an der Leitha bietet auf **146,81 m² Wohnfläche** ein komfortables und zeitgemäßes Wohnerlebnis. Das Haus wurde im Jahr **2017** erbaut und im Jahr **2019** fertiggestellt. Es überzeugt mit erstklassiger Energieeffizienz (A+), modernster Haustechnik und einer ruhigen, familienfreundlichen Lage.

Mannersdorf an der Leitha überzeugt durch eine sehr gut ausgebauten Infrastruktur und eine solide Verkehrsanbindung. Die Gemeinde bietet alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens – darunter Nahversorger, Gastronomie, Kinderbetreuung, Schulen, Ärzte und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Das öffentliche Verkehrsnetz ist über mehrere Regionalbuslinien angebunden, die regelmäßige Verbindungen in umliegende Städte wie Bruck an der Leitha, Eisenstadt oder Wien herstellen. Für Pendler besonders attraktiv ist die gute Erreichbarkeit der A4 Ostautobahn, über die man mit dem Auto rasch Richtung Wien gelangt. Auch mit den Öffis bieten sich komfortable Pendelwege, etwa über Busverbindungen zu nahegelegenen Bahnhöfen, von denen aus Schnellzüge Richtung Wien verkehren. Dadurch verbindet Mannersdorf das ruhige, naturnahe Wohnen mit einer praktischen, alltagstauglichen Anbindung an städtische Zentren – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die Lebensqualität mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Raumaufteilung

Erdgeschoss – 75,55 m²

- Großzügiger **Wohn- und Essbereich** mit viel Licht und direktem Zugang in den Garten
- Moderne **Nobilia-Markenküche**
- **Büro** – ideal für Homeoffice
- **WC mit Dusche**
- **Technik-/Abstellraum**
- **Vorraum**

Obergeschoss – 71,25 m²

- **Drei Schlafzimmer**, eines davon mit **Bad en Suite**
- Zusätzlich ein **zweites Badezimmer**
- **Schrankraum**
- **Vorzimmer**
- Zugang zum **zwei Außenflächen**

Grundstück und Außenbereich

- Grundstücksgröße: **321 m²**, ruhig gelegen
- **2–3 Stellplätze** in der eigenen Einfahrt
- **Elektrisches Einfahrtstor**
- Außenrolltos in allen Zimmern
- Sicherheitskameras

Technische Ausstattung & Komfort

- **Luft-Wasser-Wärmepumpe** mit Fußbodenheizung
- **Klimaanlage**
- **Zentralstaubsaugeranlage**
- **Photovoltaikanlage**
- **Autoladestation** (E-Ladestation)

Dieses Zuhause verbindet modernes Wohnen mit dem Gefühl von Ankommen und

Wohlfühlen. Die sorgfältige Ausstattung, die lichtdurchfluteten Räume und die ruhige Lage schaffen eine Atmosphäre, in der jeder Tag ein Stück Leichtigkeit und Lebensqualität bringt. Ein Haus, das nicht nur Platz bietet, sondern auch Wärme – und bereit ist, zum neuen Mittelpunkt Ihres Lebens zu werden.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap