++NEU++ Familienparadies in Mannersdorf: Großzügiges Wohnhaus mit Garten nahe Badeteich & Spielplatz!



Objektnummer: 5151

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2261 Mannersdorf an der March
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	150,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 101,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	40,00 €
USt.:	4,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien














LANDAA


LANDAA


LANDAA


Fronius
KOTLY
ÚSPOR 25
AUTOMAT
LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA




WOHNKÜCHE
WC
BAD
ZIMMER
VORRAUM
ZIMMER
VORRAUM
ZIMMER
ZIMMER
TECHNIK

LANDAA

Objektbeschreibung

Dieses **neu renovierte Einfamilienhaus** bietet auf ca. **150 m² Wohnfläche** ein modernes, sofort bezugsfertiges Zuhause für Familien. Die gesamte Immobilie wurde hochwertig saniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Alle **vier Schlafzimmer sind zentral begehbar**, hell und gut geschnitten – ideal für Kinder, Homeoffice oder Gäste.

Der großzügige **Wohnbereich mit Essplatz und moderner offener Küche** bildet das Herz des Hauses. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, der hochwertige **Fliesenboden** unterstreicht das moderne Ambiente. Das Badezimmer ist modern voll verfliest, ausgestattet mit **Badewanne, Dusche** und **Fußbodenheizung**; eine separate Toilette ist ebenfalls vorhanden.

Technisch überzeugt das Objekt mit einer **Pelletsheizung (230 kg Trichter)**, zusätzlichen **Radiatoren** und **zwei Klimageräten**, die sowohl kühlen als auch heizen können.

Der liebevoll angelegte **Gartenbereich** (ca. 150 m²) bietet eine große Terrasse mit **Grillplatz und Räucherofen** – ideal für entspannte Stunden im Freien. Zusätzlich gehört ein **Pachtgrundstück von rund 600 m²** zum Haus, das für nur **8 € jährlich** genutzt werden kann – perfekt für zusätzliche Gartenfläche oder Freizeitnutzung.

Besonders attraktiv für Familien: **Direkt nebenan befindet sich ein großer Kinderspielplatz mit Fußballfeld**.

Insgesamt ein modernes, gut ausgestattetes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit viel Platz, Komfort und hervorragender Infrastruktur.

Wohn- & Schlafräume

- **4 zentrale Schlafzimmer** – ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste
- Großzügiges **Wohnzimmer mit Essbereich**
- Moderne offene **Wohnküche** mit viel Arbeitsfläche
- **Heller Vorraum** mit genügend Platz für Garderobe

?Bad & Sanitär

- Hochwertiges **Badezimmer** mit:
    - Badewanne
    - Extra Dusche
    - Vollverfliesung
    - Fußbodenheizung
- **Toilette**

Technik & Komfort

- **Pelletsheizung** mit großem 230 kg Trichter
- **2 Klimageräte** (Heizen & Kühlen)
- **Fliesenboden** in allen Wohnbereichen – pflegeleicht & modern
- **Fußbodenheizung + zusätzliche Radiatoren**
- **Technikraum** vorhanden
- **Photovoltaik**

Außenbereich

- Wunderschön gestalteter **Gartenbereich** (ca. 150 m²)
- Großzügige **Terrasse** mit modernen Steinplatten
- Mauergrill & **zusätzlicher Räucherofen**
- Privater, eingezäunter Außenbereich mit viel Platz zum Entspannen

Der direkt angrenzende **Pachtgrund (ca. 600 m²)** bietet zusätzliche Nutzfläche für Garten, Spielbereich oder Hobby – und das für unschlagbare **8 € pro Jahr**.

Ein Energieausweis liegt derzeit nicht vor, obwohl der Eigentümer auf die gesetzliche Pflicht zur Vorlage aufmerksam gemacht wurde. Daher wird eine für Baujahr und Art der Immobilie

übliche energetische Qualität vorausgesetzt. Für die tatsächlichen Kennwerte kann keine Gewähr übernommen werden.

Zur Information: bei manchen Bildern handelt es sich hier um Visualisierungen (Beispielfotos) !!!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <8.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap