

Familienfreundliches Haus nahe Bahnhof & Wien



Objektnummer: 21908

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2440 Gramatneusiedl
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,84 m²
Nutzfläche:	193,36 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	64,52 m²
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

23.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1





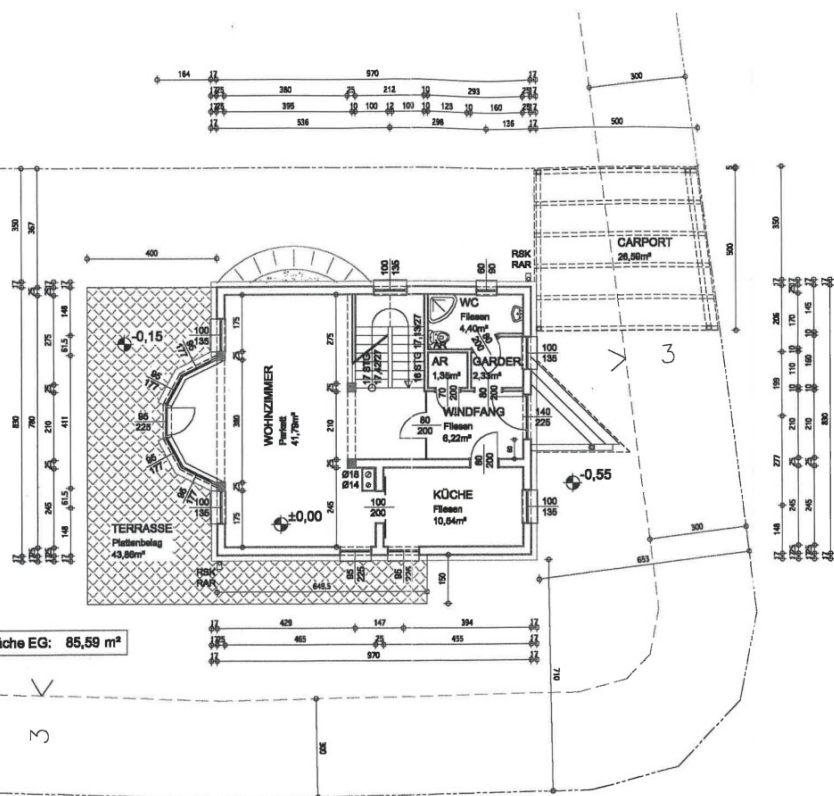




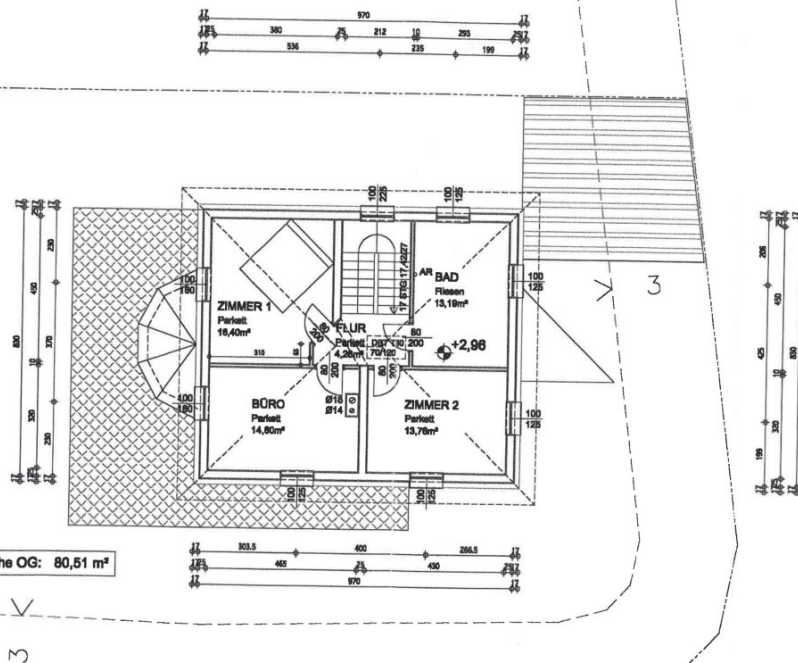




Verbaute Fläche EG: 85,59 m²

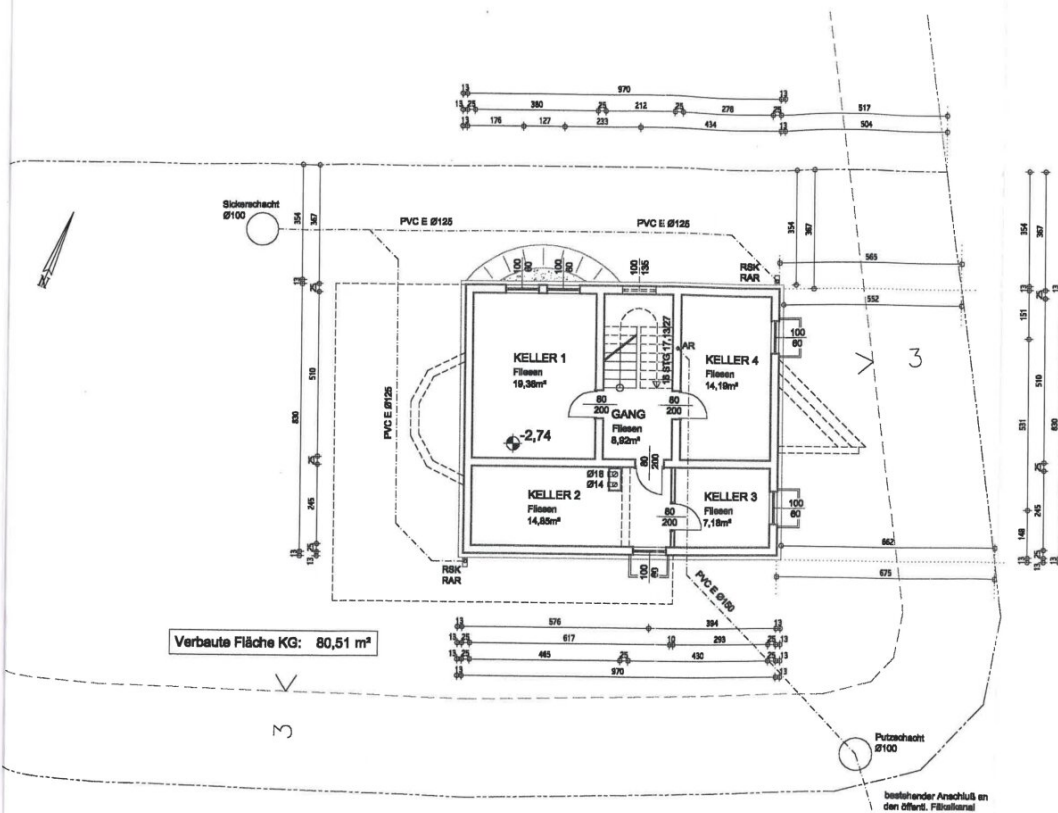


ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS





KELLERGECHOSS

Objektbeschreibung

Ein Haus für Familien, die langfristig denken – mit Platz, Struktur und guter Anbindung.

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage von Gramatneusiedl und bietet eine direkte Zuganbindung nach Wien – ideal für Familien, die Platz, Ruhe und Alltagstauglichkeit suchen.

- [Videobesichtigung](#)
- [Eindrücke finden Sie hier](#)
- [Grundrissplan](#)

Das Haus wurde **2005** errichtet und laufend gepflegt sowie erweitert (Wintergarten 2010). Mit rund ca. 240 m² Gesamtfläche bietet es deutlich mehr Raum als klassische Einfamilienhäuser – inklusive vollwertig nutzbarem Keller. Der Wohnbereich ist hell und offen gestaltet, ergänzt durch eine lichte Galerie, einen Kamin sowie einen Wintergarten als zusätzliche Wohnzone. Außenliegende Raffstores an allen Fenstern, 2-fach verglaste Josko-Fenster und eine digitale Heizungssteuerung (Gas) sorgen für Komfort und Energieeffizienz.

Im **Erdgeschoss** befindet sich zusätzlich ein Gäste-Bad mit Dusche, im **Obergeschoss** ein großzügiges Familienbad mit Dusche, Wanne und WC. Eine Holzstiege verbindet die Ebenen hochwertig und zentral.

Der Keller ist mehr als Stauraum:

Ein wohnlich nutzbarer Raum (Homeoffice), Technik- und Lagerflächen sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Starkstromanschluss für Sauna bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Der Garten ist sehr gepflegt, mit automatischer Rasenbewässerung und Mähroboter, Zäune von Guardi, sowie zwei Gartenhütten mit Stromanschluss. Der Baumbestand (Kirsche, Buche, Ahorn) ist regelmäßig gepflegt und sorgt für Privatsphäre ohne Pflegeaufwand.

Eine Alarmanlage (2025 neu installiert) rundet das Angebot ab.

Ein Haus für Familien, die langfristig denken – mit Platz, Struktur und guter Anbindung.

IHRE INVESTITION: EUR 650 000

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <3.500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <9.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap