

Hochwertiger Hartl-Bungalow mit Traumgarten & Wohlfühloase



Objektnummer: 8359/277

Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2454 Trautmannsdorf an der Leitha
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,81
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

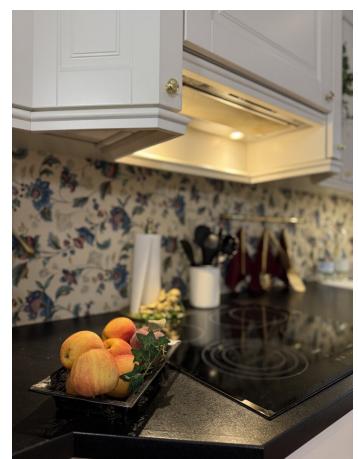


Hannes Pletz

HAPPYIMMO GmbH
Maria Theresien-Gasse 6/9
2340 Mödling

H +43 676 911 0 911





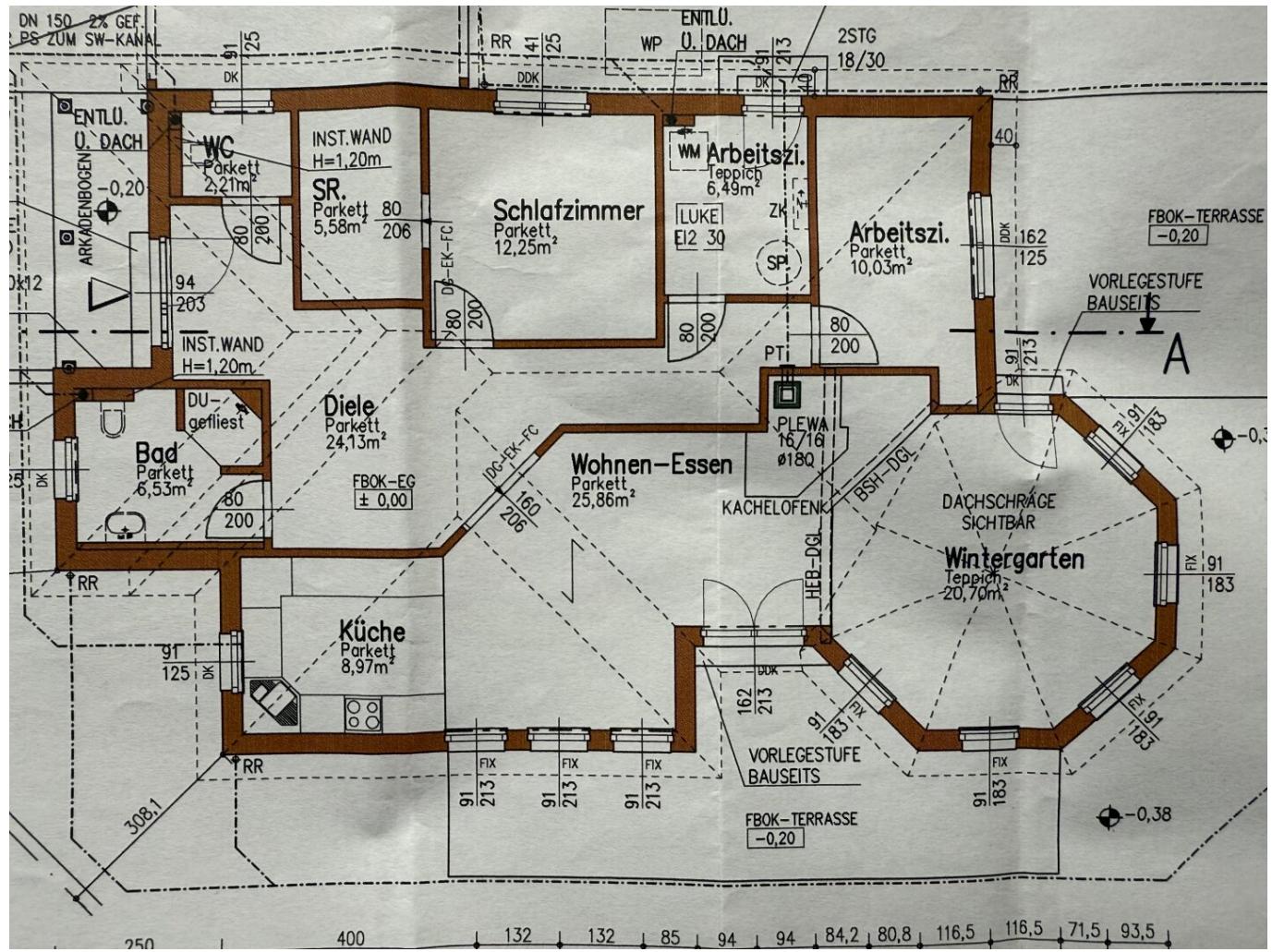












Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

In begehrter Wohnlage von **Trautmannsdorf** präsentiert sich dieser 2015 erbaute, hochwertige **Hartl-Bungalow** – ein Zuhause für anspruchsvolle Genießer, die moderne Technik, energieeffiziente Lösungen und ein außergewöhnliches Gartenparadies schätzen.

Der Bungalow wurde äußerst gepflegt, liebevoll ausgestattet und kontinuierlich modern gehalten. Ein besonderer Blickfang ist der **gemütliche Erker**, der als **Wintergarten** gestaltet ist und den Wohnraum mit Licht durchflutet. Die gesamte Architektur ist auf offenen Wohnkomfort, Barrierefreiheit und harmonische Wohnqualität ausgerichtet.

Ausstattung & Highlights

Energieeffizienz & Komfort

- **Luftwärmepumpe** – moderne, kostensparende und umweltfreundliche Heiztechnik
- **Fußbodenheizung** im gesamten Haus
- **3-fach verglaste Fenster** mit eleganten Fenstersprossen
- **Hochwertige Fliegengitter** an allen wichtigen Fenstern
- Ausgezeichnete Dämmung und Bauqualität eines Hartl-Hauses

Wohnen & Raumaufteilung

Der Grundriss des Bungalows ist durchdacht geplant und bietet großzügige Räume für Paare, Familien oder anspruchsvolle Ruhesuchende.

- **Großzügliches Vorzimmer** mit viel Platz für Garderobe
- **Offenes Esszimmer & Wohnzimmer** – hell, freundlich, mit Zugang zum Garten

- **Gemütlicher Wintergarten-Erker** – ideal als Leseecke oder grünes Wohnzimmer
- **Hochwertige Einbauküche** mit modernen Marken-Geräten
- **Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum** – viel Stauraum und Rückzugsmöglichkeit
- **Kinderzimmer / Büro**
- **Modernes Badezimmer** mit Dusche und WC
- **Gäste-WC** separat
- **Technikraum** mit Waschmaschinenanschluss und Haustechnik

Der Erlebnisgarten – Ein Paradies für Genießer

Das Grundstück ist eine wahre Wohlfühloase und hebt dieses Objekt deutlich von üblichen Angeboten ab. Jeder Winkel des Gartens wurde liebevoll gestaltet und bietet Natur, und hochwertige Ausstattung.

Garten-Highlights

- **Neuwertiger Whirlpool** – Entspannung zu jeder Jahreszeit
- **Charmantes Gartenhaus** – ideal für Geräte, Hobby oder als Rückzugsort
- **Pavillon** – perfekt für Feste und Grillabende
- **Wunderschöner Rosengarten** – liebevoll angelegt, ein echtes Farb- und Duftspiel

- **Springbrunnen** – stilvoller Blickfang mit beruhigendem Wasserplätschern
- **Eigene Zisterne** – ideal für nachhaltige Gartenbewässerung
- Gepflegte Wege, Terrassenbereiche und viele liebevolle Details

Der Garten ist nicht nur ein Außenbereich – er ist ein erweiterter Lebensraum, den man das ganze Jahr genießen kann.

Fazit

Dieser Bungalow kombiniert **moderne Technik, barrierefreies Wohnen, gestalterische Qualität** und einen **außergewöhnlichen Erlebnisgarten**. Ideal für alle, die ein hochwertiges, gepflegtes und sofort bewohnbares Zuhause suchen, das Komfort und Natur vereint.

Einziehen und genießen – dieses Objekt ist bereit für seine neuen Besitzer.

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 <4.500m
Apotheke <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <6.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <4.000m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap