

Traumoase - luxuriöses Einfamilienhaus mit Pool und vielen Extras – Top Lage!



Einfamilienhaus mit Pool

Objektnummer: 1801/85

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7111 Parndorf
Baujahr:	2009
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	275,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	103,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,14 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	798.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

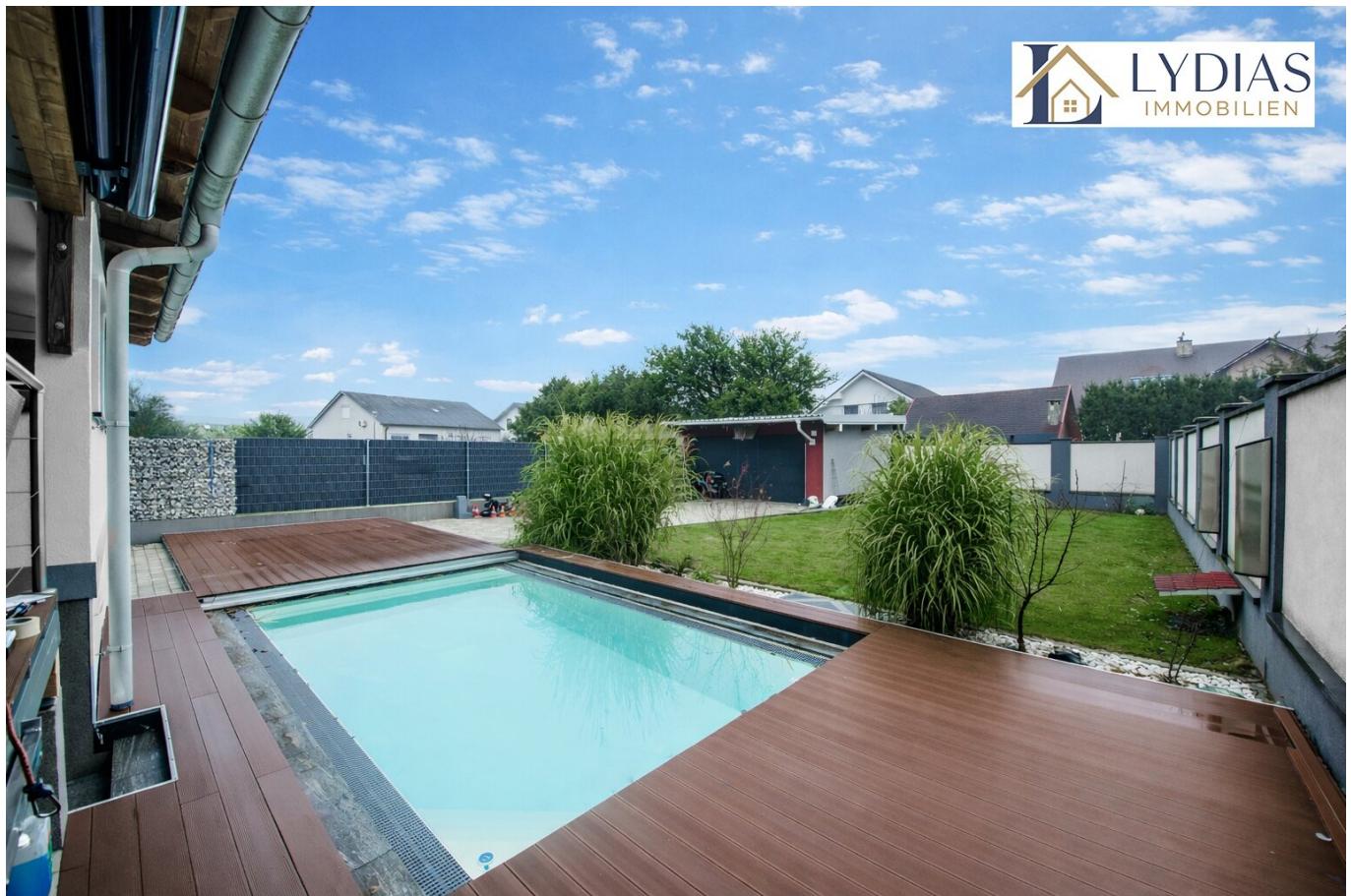
Ihr Ansprechpartner

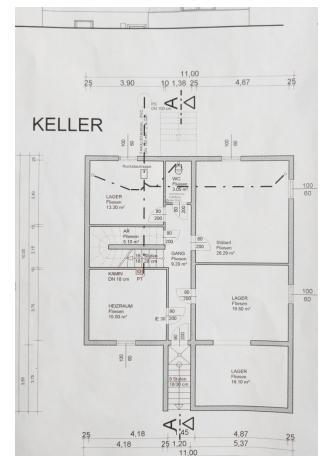
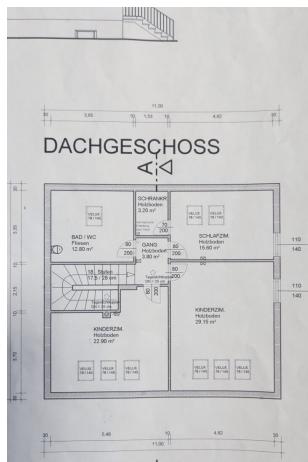
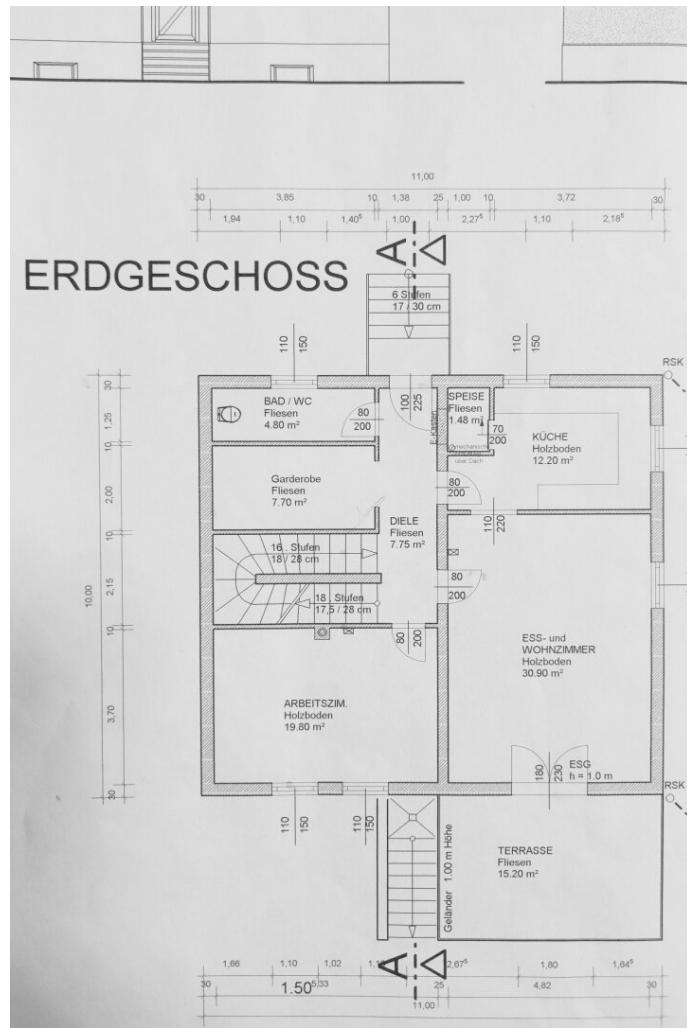
Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

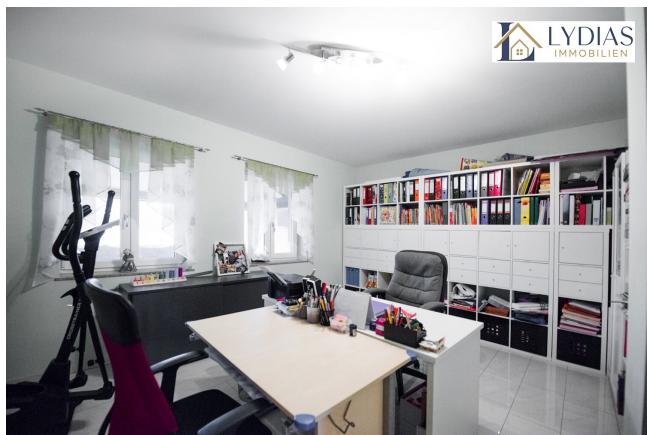
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

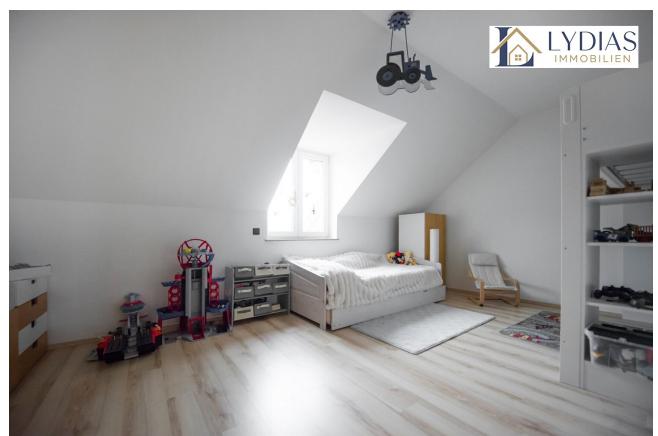




Virtual Staging





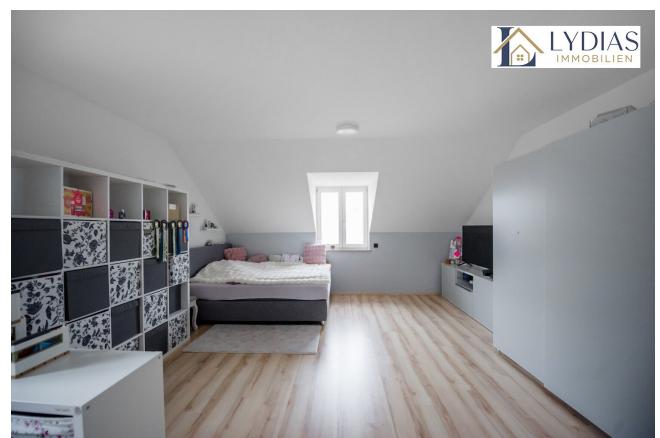




LYDIAS
IMMOBILIEN



LYDIAS
IMMOBILIEN



LYDIAS
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Dieses **außergewöhnlich gepflegte und hochwertig errichtete Einfamilienhaus** vereint modernes Wohnen, großzügige Raumverhältnisse und **zahlreiche luxuriöse Extras** zu einem Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Das im Jahr **ca. 2009 errichtete Einfamilienhaus** präsentiert sich in einem zeitgemäßen, hochwertigen Zustand und überzeugt durch seine durchdachte Architektur sowie eine **optimale Raumaufteilung**, bei der die **Zimmer zentral begehbar** sind.

Auf einer **Grundstücksfläche von ca. 600 m²** bietet die Liegenschaft **ca. 172 m² Wohnfläche** sowie insgesamt **ca. 275 m² Nutzfläche**, verteilt auf **drei Ebenen – Erdgeschoss, Dachgeschoss und Kellergeschoss mit ausgebauten Wohnkeller**. Insgesamt stehen **fünf Zimmer** zur Verfügung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice oder Gäste bieten.

Ein besonderes Highlight stellt der **traumhafte Garten** dar, der **süd/westlich ausgerichtet** ist und somit ganztägig Sonne bietet. Hier befindet sich ein **luxuriöser Pool mit Überlaufbecken** in der Größe von ca. 3 x 6 Metern, der mit Poolheizung sowie einer elektrischen **Abdeckung** ausgestattet ist. Der Pool sowie ein Teil der großzügigen Terrasse wurden vor etwa drei Jahren neu errichtet. Ein Teil der Terrasse verfügt über eine **elektrische Markise** und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ob beim Sonnenbaden, Grillen oder gemütlichen Beisammensein mit Familie und Freunden.

Der Wohnbereich überzeugt durch seine Offenheit und den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten, wodurch Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verschmelzen. Hochwertige Böden, **Fliesen in den Nassräumen, Küche und Wohnzimmer** sowie **Parkett in den Schlafräumen** unterstreichen den modernen und zugleich wohnlichen Charakter des Hauses.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Wohnzimmer - Zugang zur Terrasse, Garten und Pool
- Separate Küche
- Garderobenraum
- Zimmer 1

- WC

Dachgeschoss

- Zimmer 2 mit Zugang zu einem begehbaren Kleiderraum
- Zimmer 3
- Zimmer 4
- Badezimmer mit Badewanne und WC

Keller

- Geräumiger Hobbyraum mit integrierter Küche
- Wellnessraum mit Infrarotkabine und Dusche
- Abstellraum
- Lagerraum 1
- Lagerraum 2
- Heizraum mit Holzvergaserkessel und 2.000-Liter-Pufferspeicher
- WC

Das Haus wurde in solider **Massivbauweise** errichtet. Die Außenwände bestehen aus 30 cm starkem Ytong-Gasbeton und sind mit einer 16 cm starken Styropor-Wärmedämmung versehen. Der voll unterkellerte Bau verfügt über einen hochwertigen **Dichtbetonkeller**.

Der Keller erweitert das Raumangebot erheblich und bietet mit einem **großzügigen Hobbyraum samt Küche**, einem **Wellnessbereich mit Infrarotkabine und Dusche** sowie **mehreren Lager- und Abstellräumen** höchsten Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Beheizt wird das Haus über eine **Fußbodenheizung**, die von **einem effizienten Holzvergaserkessel mit einem 2.000-Liter-Pufferspeicher** betrieben wird. **Ergänzend** dazu befinden sich **Solaranlagen** auf dem Dach. Dank dieser durchdachten und nachhaltigen Energieversorgung belaufen sich die **monatlichen Heizkosten** aktuell auf lediglich **ca. 55 €**, was dieses Objekt auch wirtschaftlich äußerst attraktiv macht.

Der Keller ist sowohl direkt vom Haus als auch über einen separaten Zugang vom Garten erreichbar. Für Fahrzeuge stehen **ausreichend Stellplätze** zur Verfügung. Ein durchdachtes Einfahrtstor ermöglicht die direkte Zufahrt in den Innenhof neben dem Garten. Zusätzlich ist **eine Garage vorhanden**.

Optional besteht die Möglichkeit, das bestehende Mobiliar gegen eine Ablöse zu übernehmen – dies ist jedoch nicht verpflichtend.

Lage

Parndorf zählt zu den gefragtesten Wohngegenden der Region und bietet eine perfekte Kombination aus hoher Lebensqualität, ausgezeichneter Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Das bekannte Designer-Outlet Parndorf, zahlreiche Restaurants, Cafés sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die hervorragende Verkehrsanbindung an die A4 sowie der Bahnhof Parndorf gewährleisten eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit von Wien, Bratislava und der gesamten Region.

Die Nähe zum Neusiedler See sowie zu den umliegenden Weingärten macht Parndorf besonders attraktiv für Naturliebhaber, Sportbegeisterte und Erholungssuchende.

Fazit

Dieses Haus bietet großzügiges Wohnen, luxuriöse Ausstattung, eine energieeffiziente Bauweise und eine Top-Lage in einer der beliebtesten Gemeinden des Burgenlands. Ein

ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Sonstiges

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap