Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnstraße mit Garten und Pool!



Objektnummer: 1633/345

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3701 Großweikersdorf
Baujahr:	2010
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m²
Nutzfläche:	230,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	194,00 m²
Keller:	56,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,71
Kaufpreis:	480.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.280,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Kratschmer







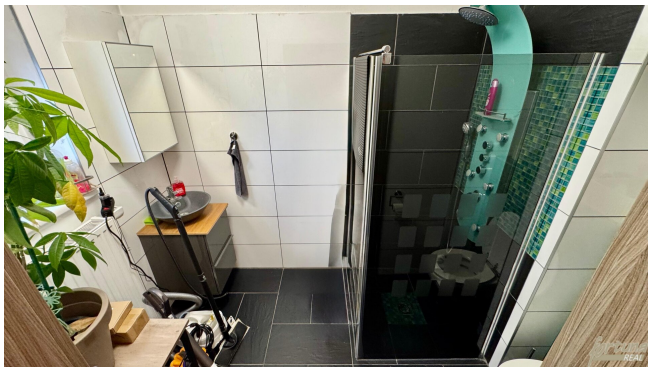

12:05







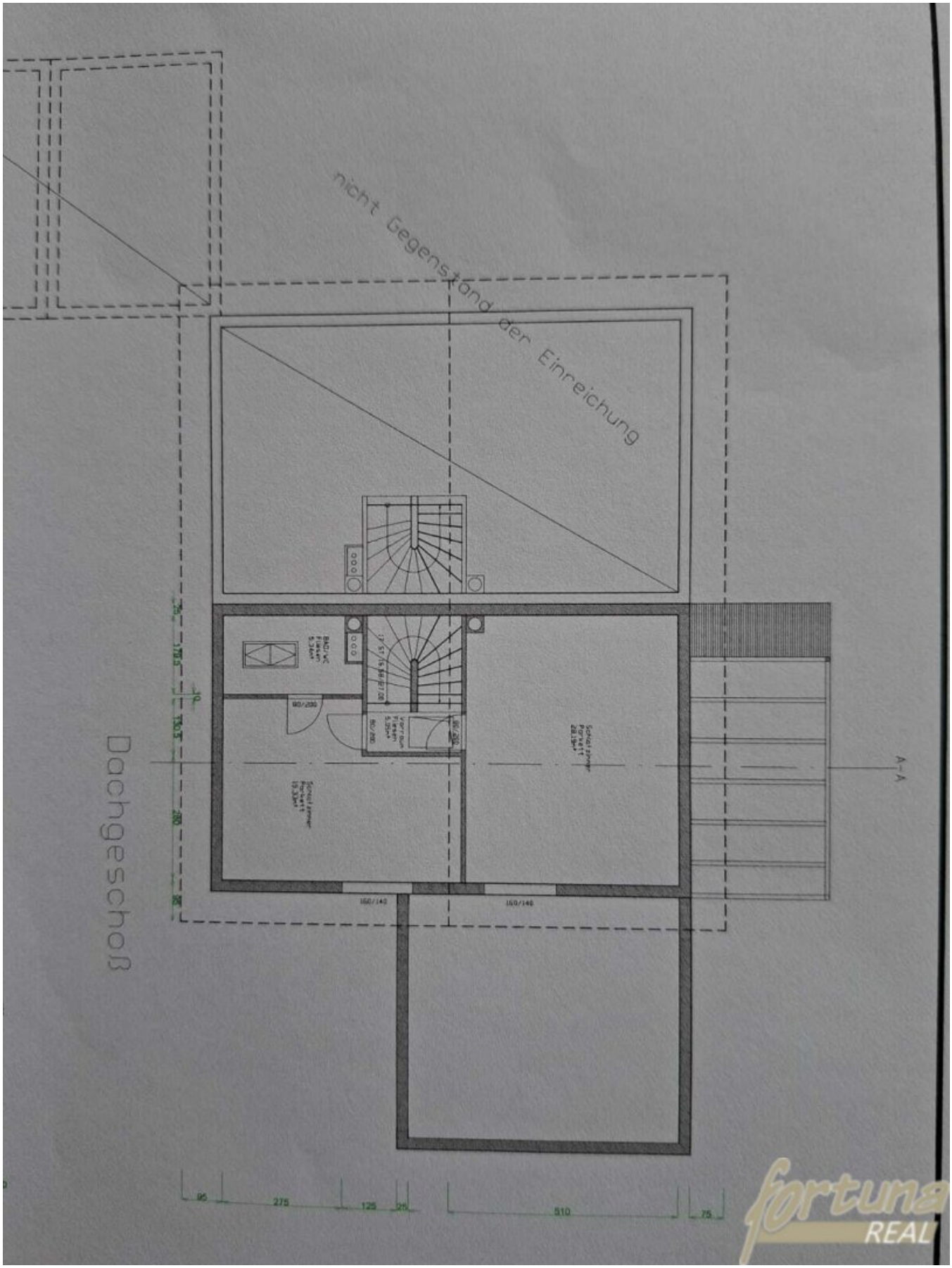


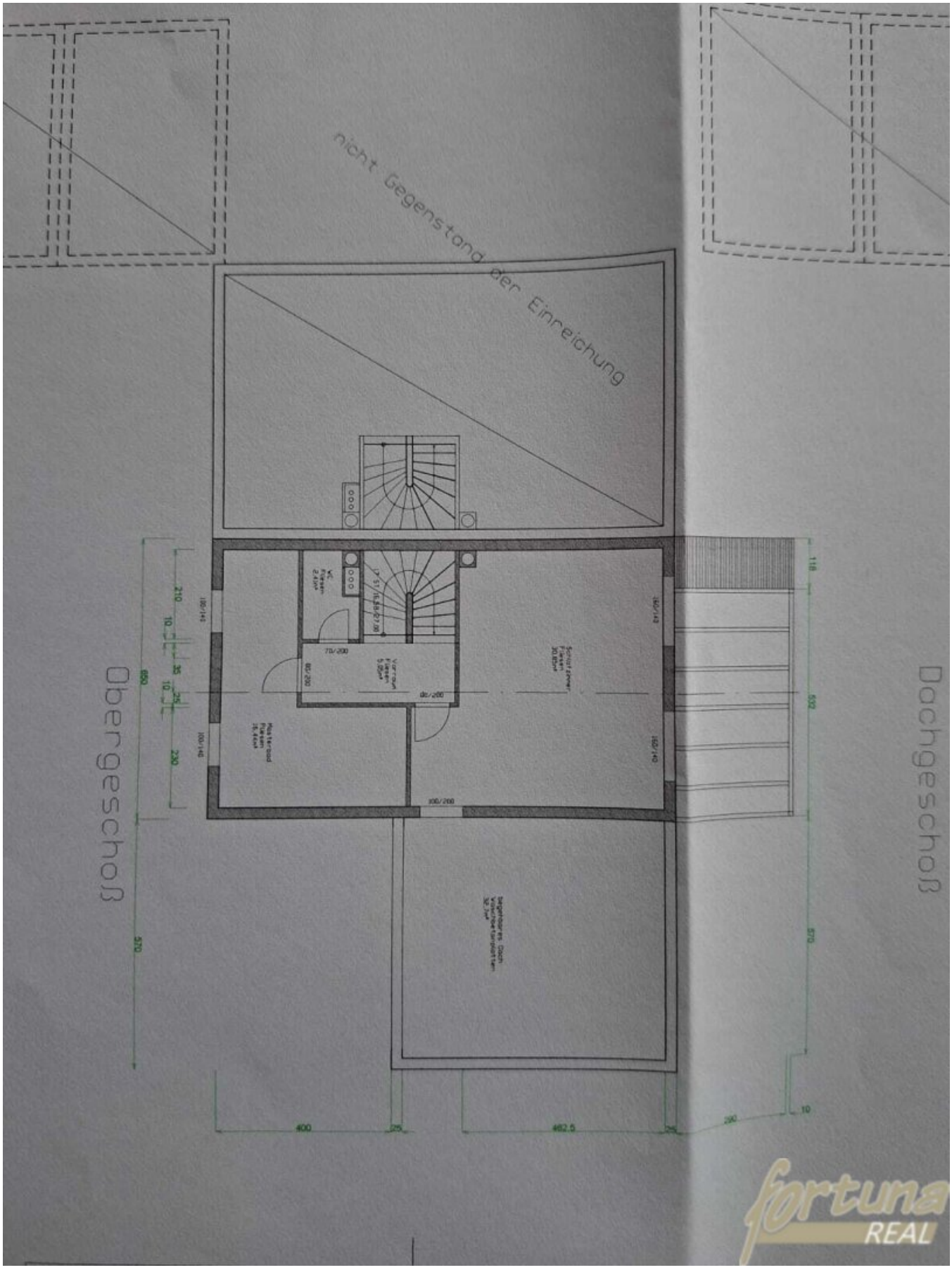


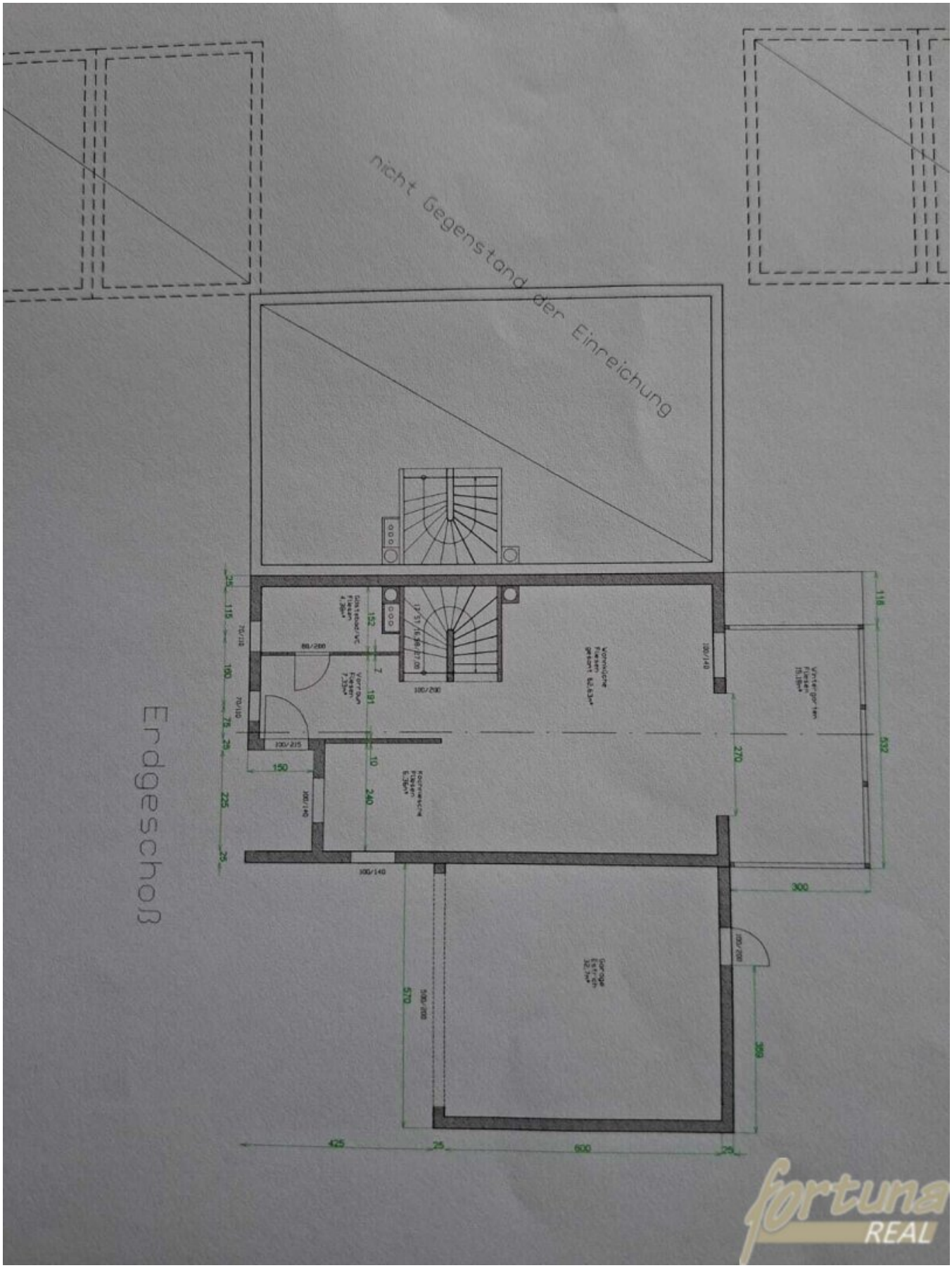


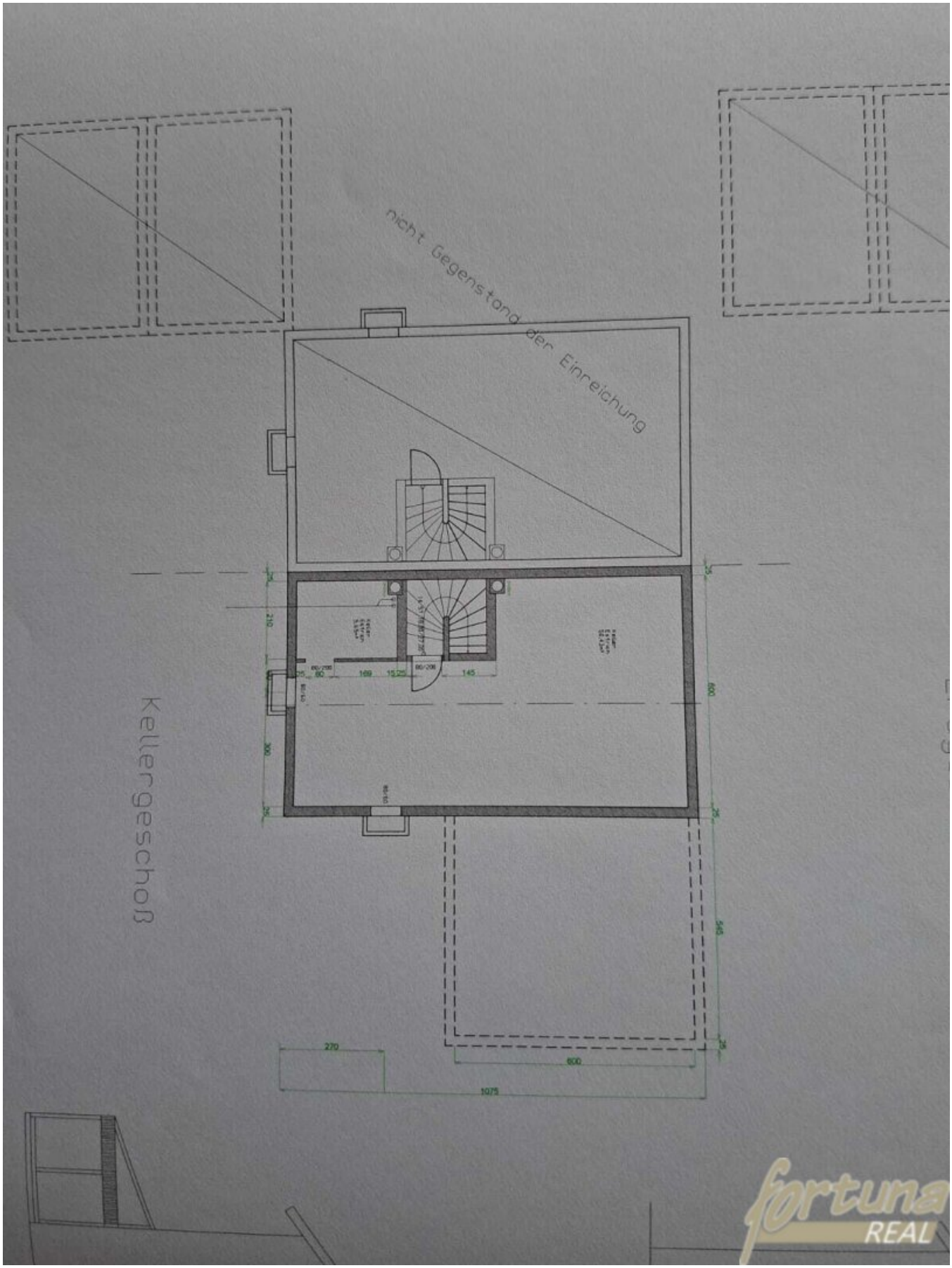



SAAB


nicht Gegenstand der Einreichung
Dachgeschoß
A–A
95
275
125
25
510
75


nicht Gegenstand der Einreichung
Obergeschoß
Dachgeschoß


nicht Gegenstand der Einreichung
Erdgeschoß


nicht Gegenstand der Einreichung
Kellergeschoß
270
800
1075

Objektbeschreibung

Diese **charmante Doppelhaushälfte** befindet sich in einer **ruhigen, wenig befahrenen Wohnstraße**, die vor allem durch ihre angenehme Nachbarschaft und entspannte Atmosphäre überzeugt. Hier genießt man **dauerhaft Ruhe**, und ein **entspanntes Wohngefühl**, ideal für Familien, Paare oder all jene, die nach einem Rückzugsort mit hoher Lebensqualität suchen.

Etagenaufteilung & Wohnbeschreibung

Erdgeschoss:

Bereits beim Betreten des Hauses befindet sich das **Vorzimmer (7,15m²)**. Direkt angrenzend befinden sich eine praktische **Gästetoilette** sowie eine zusätzliche **Gästedusche (5,81m²)**, ideal für Besucher oder den Alltag.

Die **offen** gestaltete, **moderne Küche (9,36m²)** bildet gemeinsam mit dem Wohnbereich **das Herzstück des Hauses**. Von hier aus genießen Sie den Blick entweder auf den eigenen Parkplatz oder direkt in den **liebevoll gestalteten Garten**.

Im selben Raum befindet sich das **großzügige, gemütliche Wohnzimmer (28,25m²)**, das mit einem stilvollen Kachelofen für wohlige Wärme und eine besonders behagliche Atmosphäre sorgt.

Ein besonderes Highlight ist das **offen gestaltete Esszimmer (10,97m²)**: Der ursprünglich vorhandene Wintergarten wurde elegant in den Wohnbereich integriert und bietet dank großer Fensterflächen **viel Tageslicht** sowie einen wunderschönen Blick in den Garten und auf den Pool, ein perfekter Ort für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende.

1. Obergeschoss:

Im ersten Stock befindet sich das **geräumige Schlafzimmer (30,30m²)**, mit direktem Zugang zur **eigenen Terrasse (37,05m²)**.

Außerdem befindet sich im selben Stockwerk ein **geschmackvoll, liebes gestaltetes Badezimmer (16,34m²)** sowie eine separate **Toilette (2,13m²)** zur Verfügung.

2. Obergeschoss:

Der zweite Stock bietet **zwei weitere Zimmer (29m² + 23m²)** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, ob Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum.

Ein Zimmer verfügt über einen **eigenen Sanitärbereich mit Dusche und Toilette**, während das zweite Zimmer etwas größer gehalten ist und besonders viel Platz bietet.

Garten:

Der **liebevoll gestaltete Garten (194m²)** lädt mit Pool, Terrasse und Gartenhütte zum Entspannen, Grillen und Genießen ein. Hier entstehen echte Lebensmomente, vom Sommerabend am Pool bis zum gemütlichen Beisammensein mit Familie und Freunden.

Ein zusätzlicher Pluspunkt: Der Garten ist sowohl von außen separat zugänglich als auch direkt mit der Garage verbunden.

Garage:

Die großzügige **Garage (32,70m)** bietet Platz für zwei Fahrzeuge oder alternativ viel Stauraum für Sportgeräte, Fahrräder oder Spielsachen. Für Autoliebhaber besonders attraktiv - in der Garage befindet sich eine eigene Hebebühne.

Dichtbetonkeller:

Der **Dichtbetonkeller (56,08m²)** bietet viel Platz für Stauraum.

Hinweis zur Landesförderung:

Zusätzlich zum Kaufpreis besteht die Möglichkeit, die bestehende Landesförderung in Höhe von rund 33.000€ zu einem attraktiven Zinssatz von 1% p.a. zu übernehmen. Die Übernahme

erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Förderstelle.

Fazit & Einladung:

Diese Doppelhaushälfte vereint ruhiges Wohnen, durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Details und einen traumhaften Außenbereich zu einem Zuhause mit echtem Wohlfühlfaktor.

Können Sie sich vorstellen, hier anzukommen, den Alltag hinter sich zu lassen und das Leben zu genießen?

Dann zögern Sie nicht und melden Sie sich gerne bei mir – ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zeigen zu dürfen.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <9.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap