

**Eindrucksvolles Zuhause mit beheiztem Pool und
Schneebergblick**



Objektnummer: 6304/2571

Eine Immobilie von WirtschaftsService Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2632 Wimpassing im Schwarzatale
Baujahr:	2006
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	305,00 m ²
Nutzfläche:	318,00 m ²
Zimmer:	8
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	981,00 m ²
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Betriebskosten:	155,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



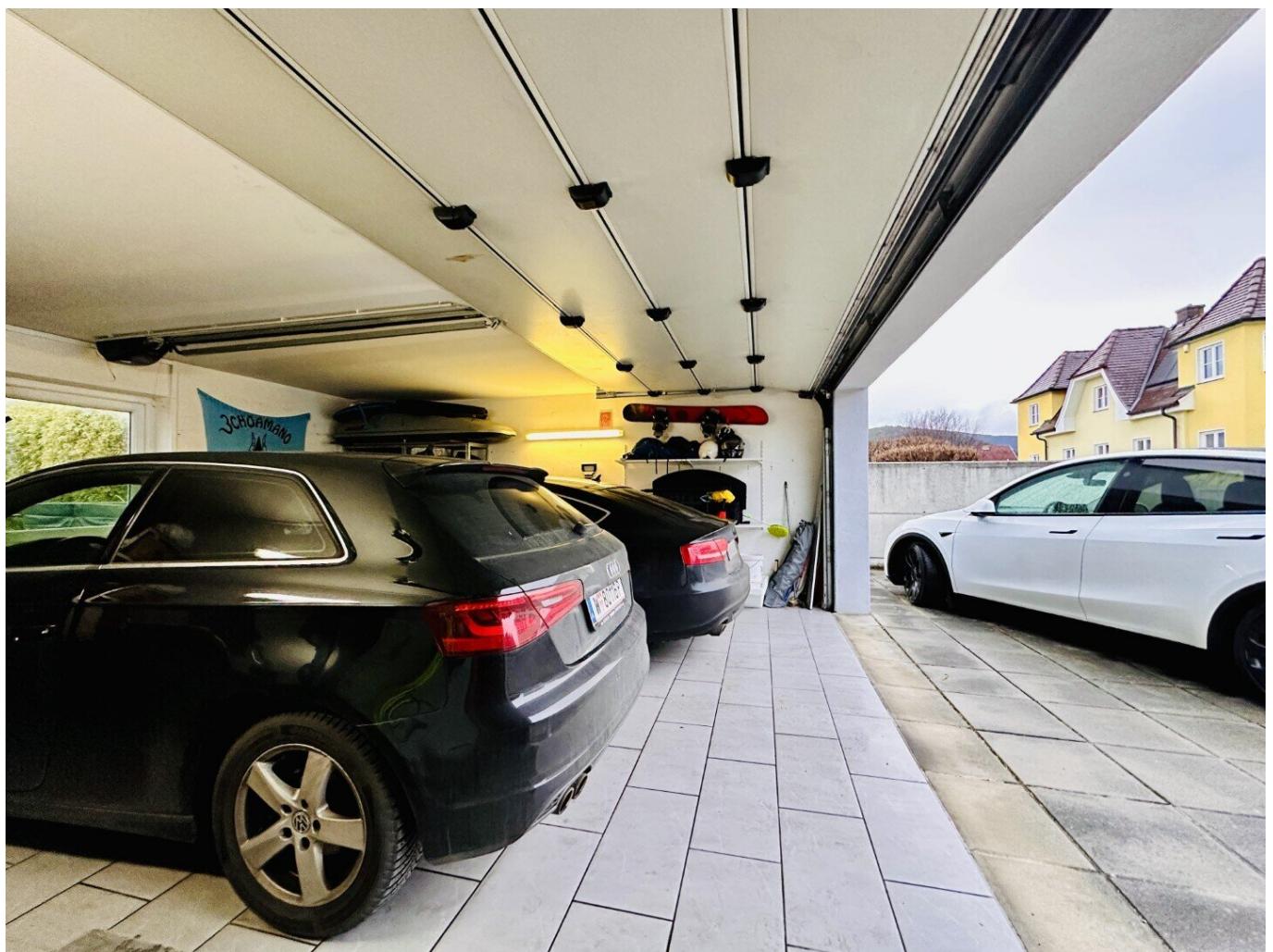
Andrea Melzer

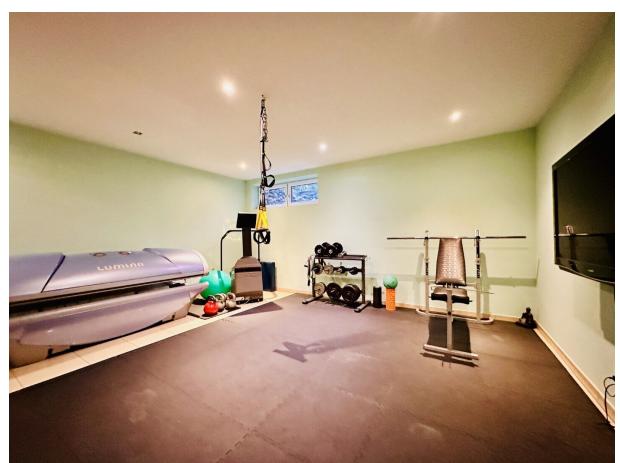
WirtschaftsService Immobilien
Schießstättgasse 4
2620 Neunkirchen

T +43 (0) 2635 64530



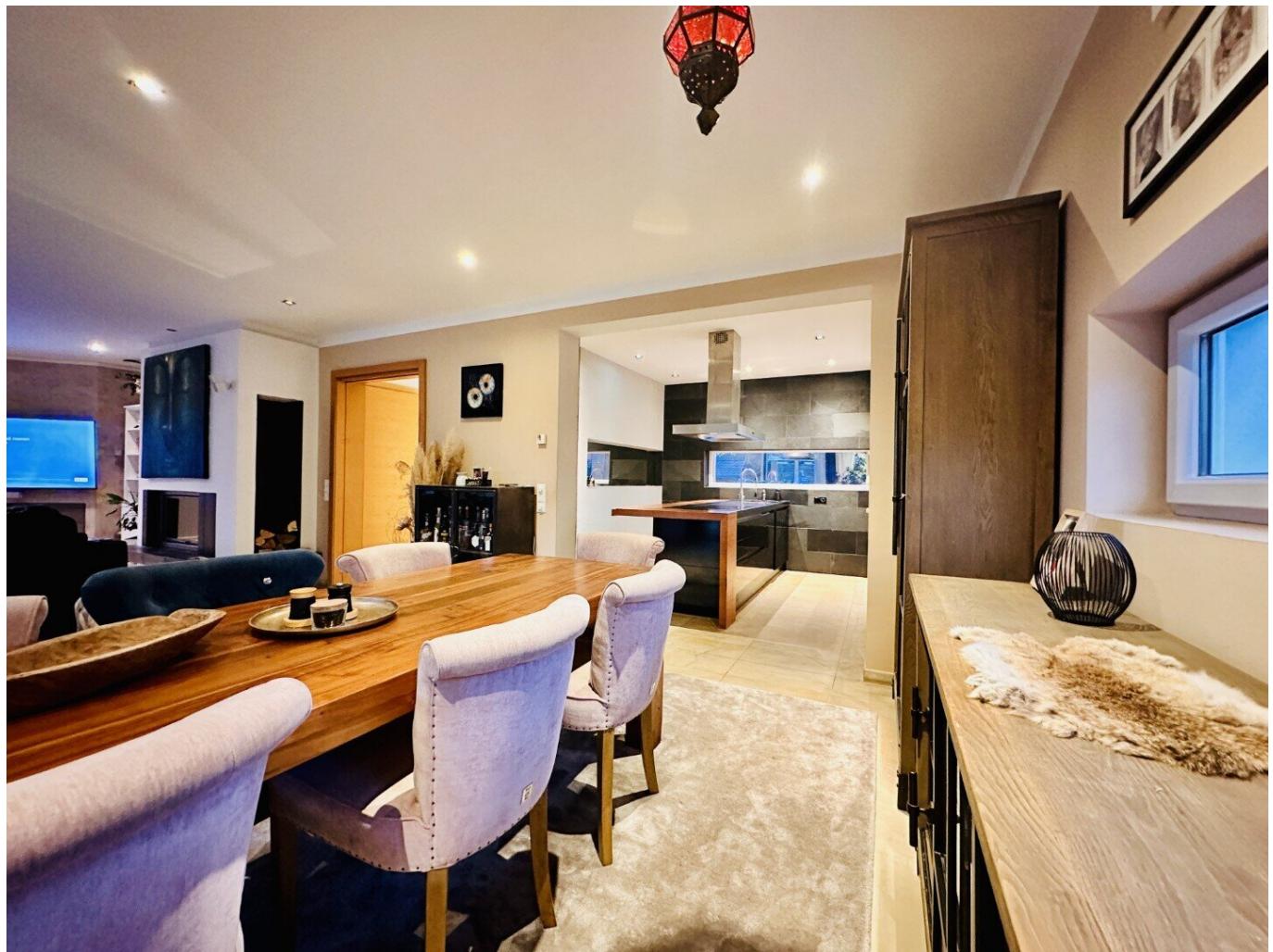


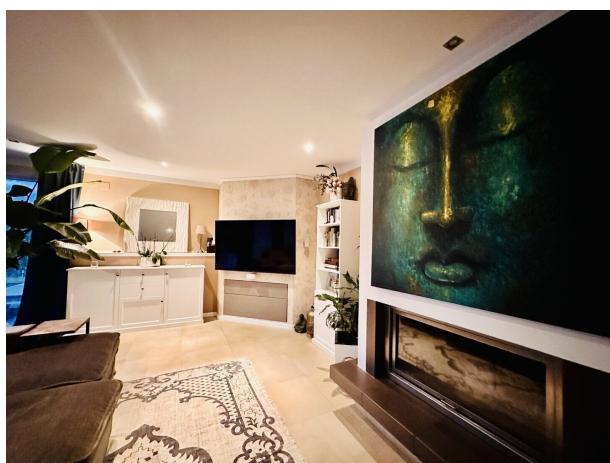




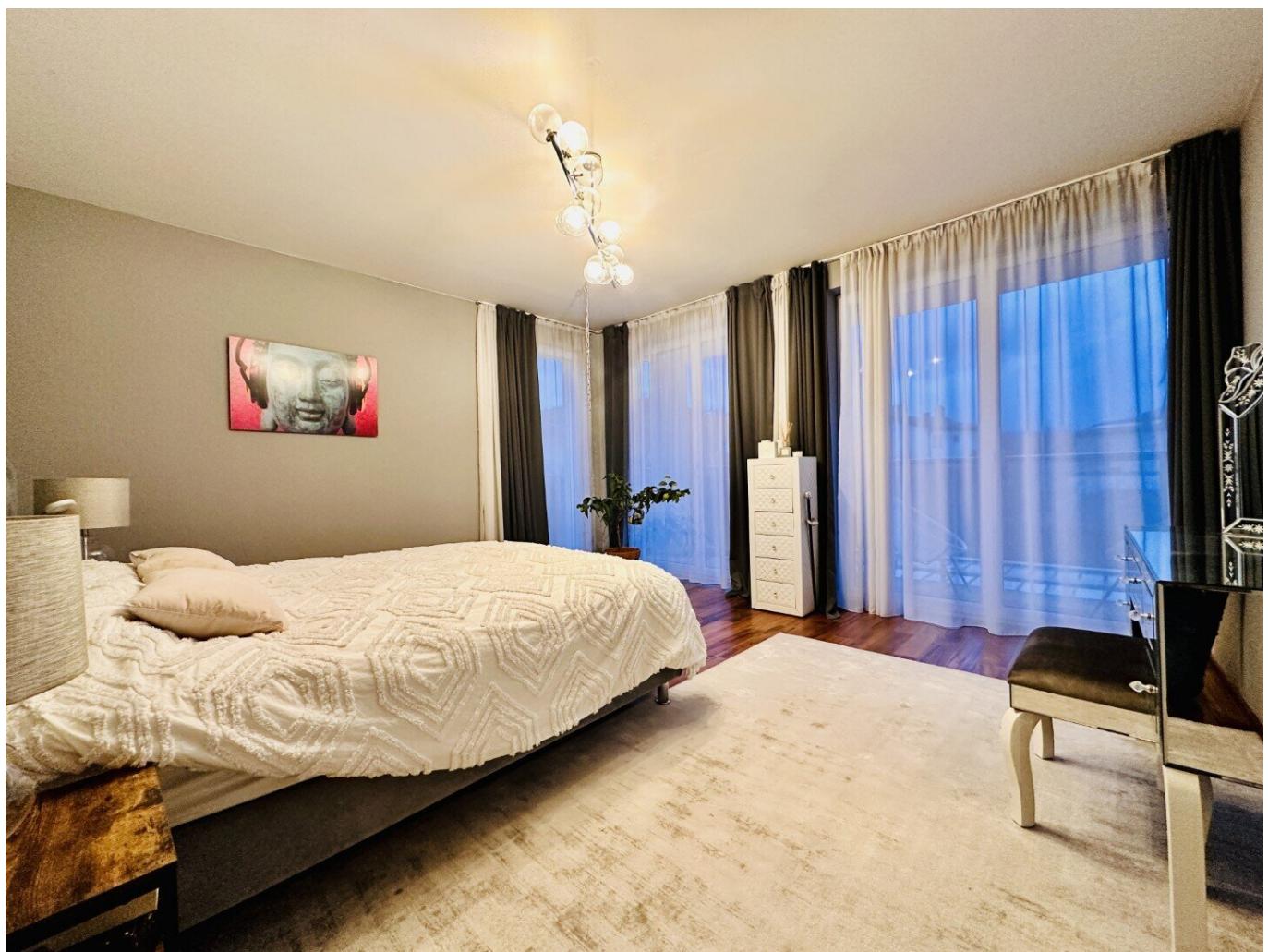




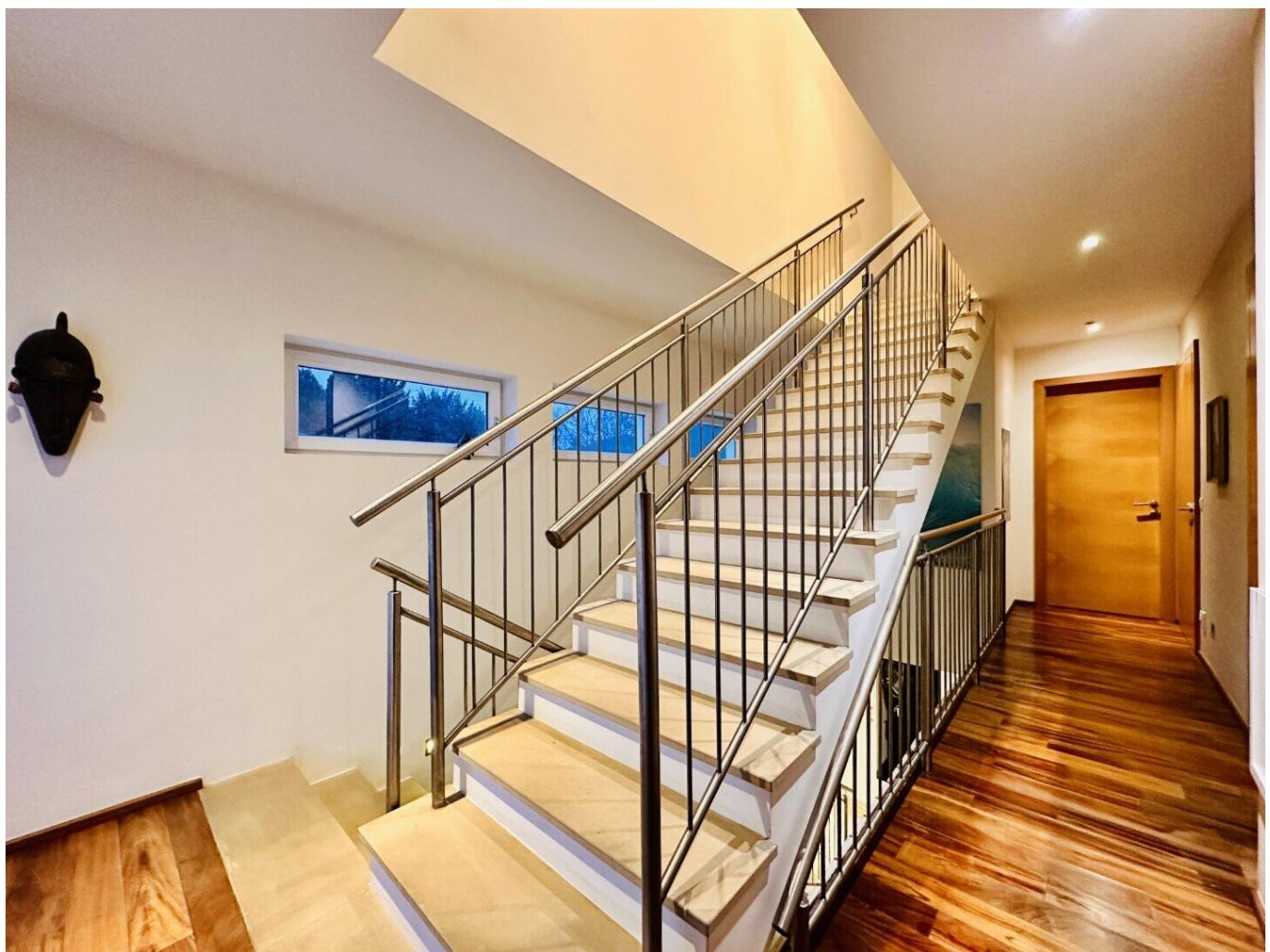


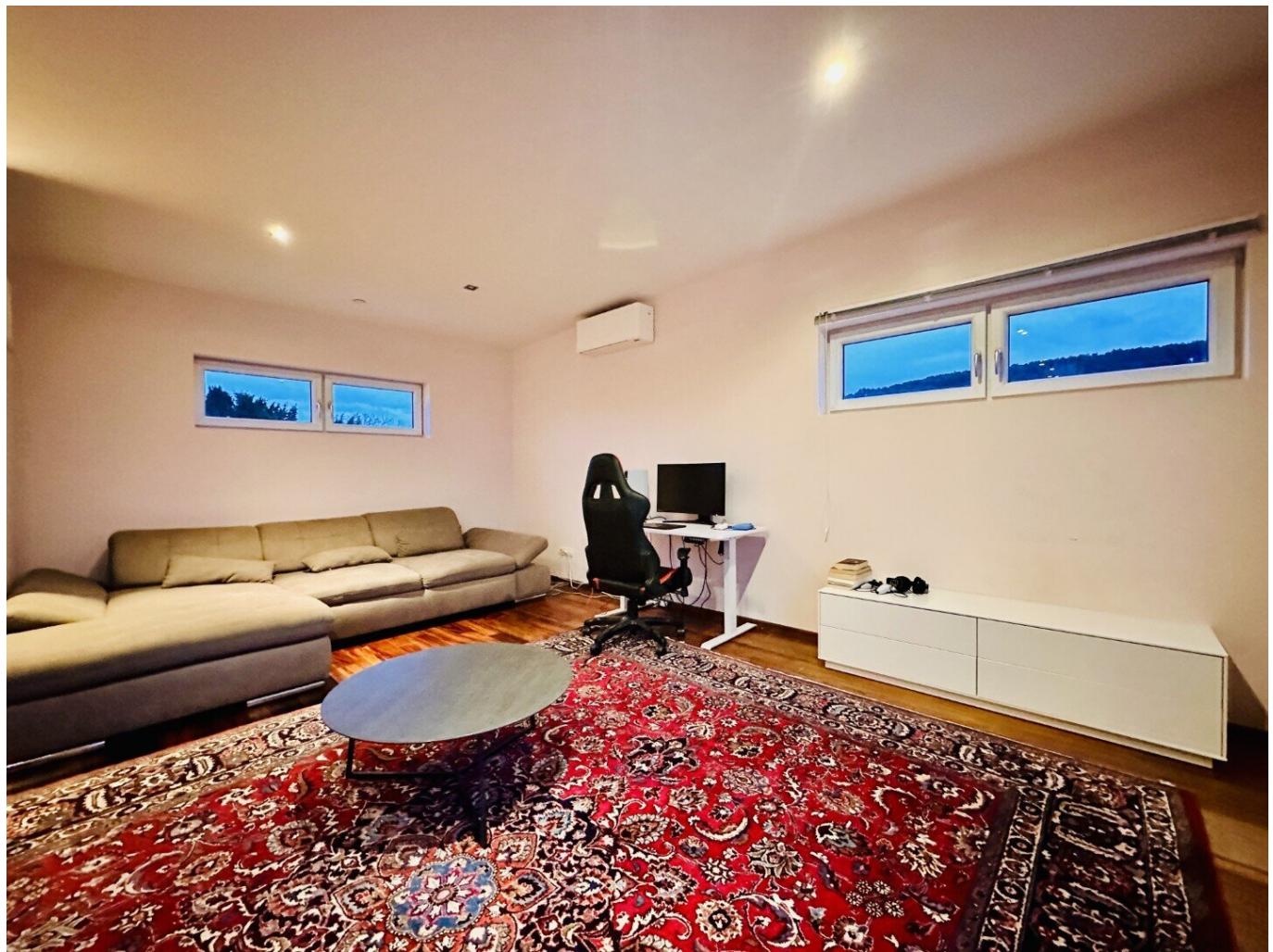












Objektbeschreibung

Früher an später denken! Unter diesem Slogan wurde schon bei der Planung des Hauses an alles gedacht.

Dieses sehr gut durchdachte, gemütliche Zuhause bietet eine **Wohnnutzfläche** von rund **320 m²** (inkl. Wohnkeller) und eine **Grundstücksfläche** von **1.192 m²** mit **Dachterrasse** und einen bezaubernden Ausblick auf den Schneeberg. Der **großzügige Garten** mit einem 28 m² großen, **beheiztem Pool** sowie teilweise **überdachtem Outdoorbereich** ist der perfekte Ort für Entspannung und gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Die Kirsche auf diesem raffinierten Sahnestück sind die günstigen **Betriebskosten mit € 155,-- monatlich**.

Die Raumauftteilung ist einfach perfekt, im **Erdgeschoss** befindet sich die geräumige und hochwertige **Küche**, der **Essbereich** mit Zugang zur teilweise **überdachten Terrasse** und dem **uneinsichtigen Garten**, das **Wohnzimmer** mit einem **Kamin**, der zu gemütlichen Stunden einlädt, eine Toilette, ein Abstellraum und der **direkte Zugang zur Garage**.

Im **1 Stock** befinden sich insgesamt **3 Schlafzimmer**, ein Schlafzimmer hat ein eigenes Badezimmer und einen begehbaren Schrank, die beiden anderen Zimmern sind durch ein Badezimmer getrennt. Alle Schlafzimmer haben einen eigenen Zugang auf den großzügigen Balkon mit Schneebergblick.

Das **Dachgeschoss** könnte als eigene Wohneinheit genutzt werden, hier finden Sie ein Badezimmer, einen Wohn- und Schlafbereich, einen Abstell- oder Ankleideraum und auch hier haben Sie Zugang auf einen weitläufigen Balkon.

Der **Kellerbereich** verfügt über einen **separaten Eingang** und kann als Praxis oder Büro genutzt werden. Sie haben **3 Zimmer**, eine **Toilette** und einen **Technikraum im Wohnkeller**. Ein **Wäscheschacht** vereinfacht Ihnen hier das Leben, einfach oben reinschmeißen und unten im Keller kommt die Wäsche an ihrem Platz an.

Das Haus ist mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet, die von einer **Wasser zu Wasser Wärmepumpe** betrieben wird. Die **elektrischen** und zentral steuerbaren **Außenjalousien** sorgen für ein optimales Spiel von Licht und Schatten. Eine **Klimaanlage**, welche sich im obersten Stock befindet, sorgt für angenehme Kühle an heißen Sommertagen.

In **wenigen Minuten** sind Sie mit dem **Auto** auf der **S6**, in ca. **50 min** erreichen Sie die **Wiener Stadtgrenze**. Wenn Sie auf die Umwelt achten, stehen Ihnen **Bus und Bahn** natürlich auch in fußläufiger Umgebung zur Verfügung. **Einkaufsmöglichkeiten** sowie **Volksschule** und **Kindergarten** befinden sich **direkt im Ort**.

Das **Besondere** auf einen **Blick**:

- **großzügige Wohnfläche**
- **beheizter Pool**
- **Balkon auf jeder Ebene**
- **Dachterrasse**
- **Wasser zu Wasser Wärmepumpe** (eigener Brunnen)
- **Kamin**
- **direkter Zugang Garage**
- **Die Möglichkeit von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**
- **tolle Anbindung egal ob mit dem Auto, Bus oder Bahn**

Dieses Haus kombiniert komfortables Wohnen mit erstklassiger Infrastruktur und herrlicher Umgebung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap