

Ihr Traumhaus in Mattersburg: Großzügigkeit trifft Moderne



Objektnummer: 8014/370

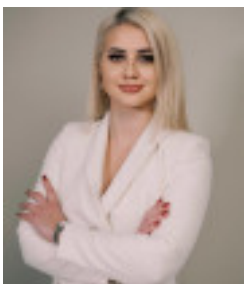
Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7210 Mattersburg
Baujahr:	1954
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	159,12 m ²
Nutzfläche:	231,17 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	72,05 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,76
Kaufpreis:	415.000,00 €
Betriebskosten:	123,09 €
Heizkosten:	101,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Rafaela Simic

FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien



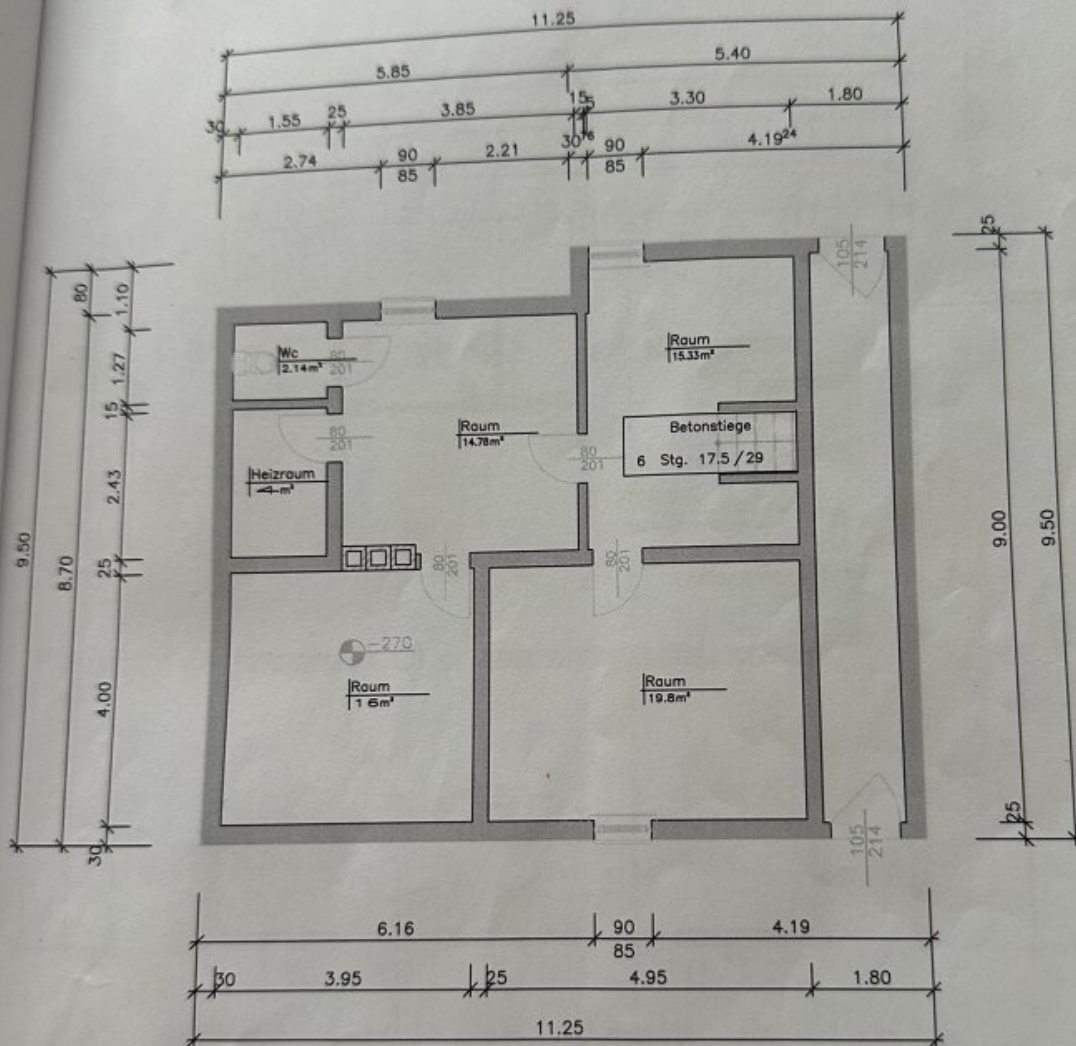




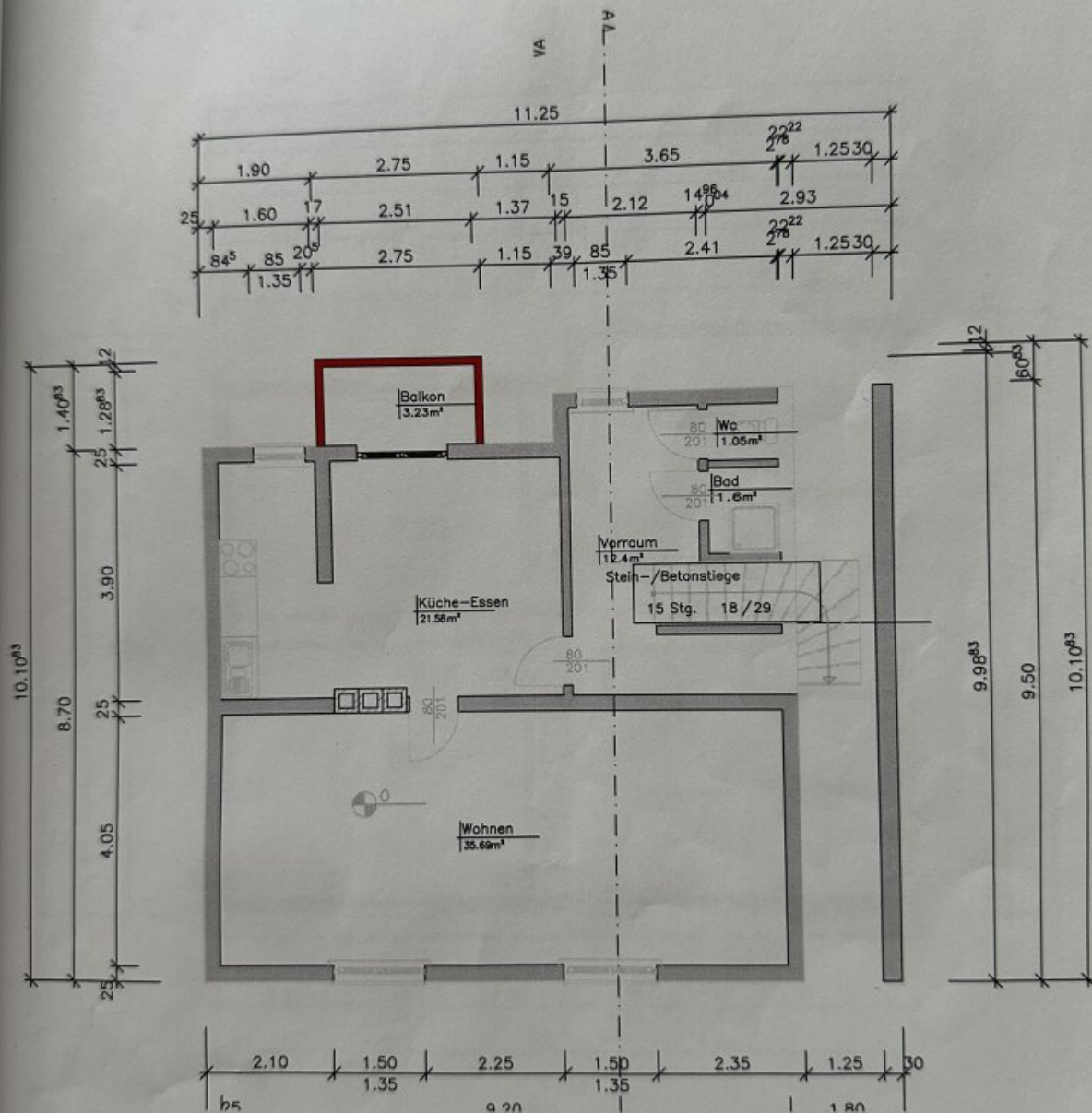




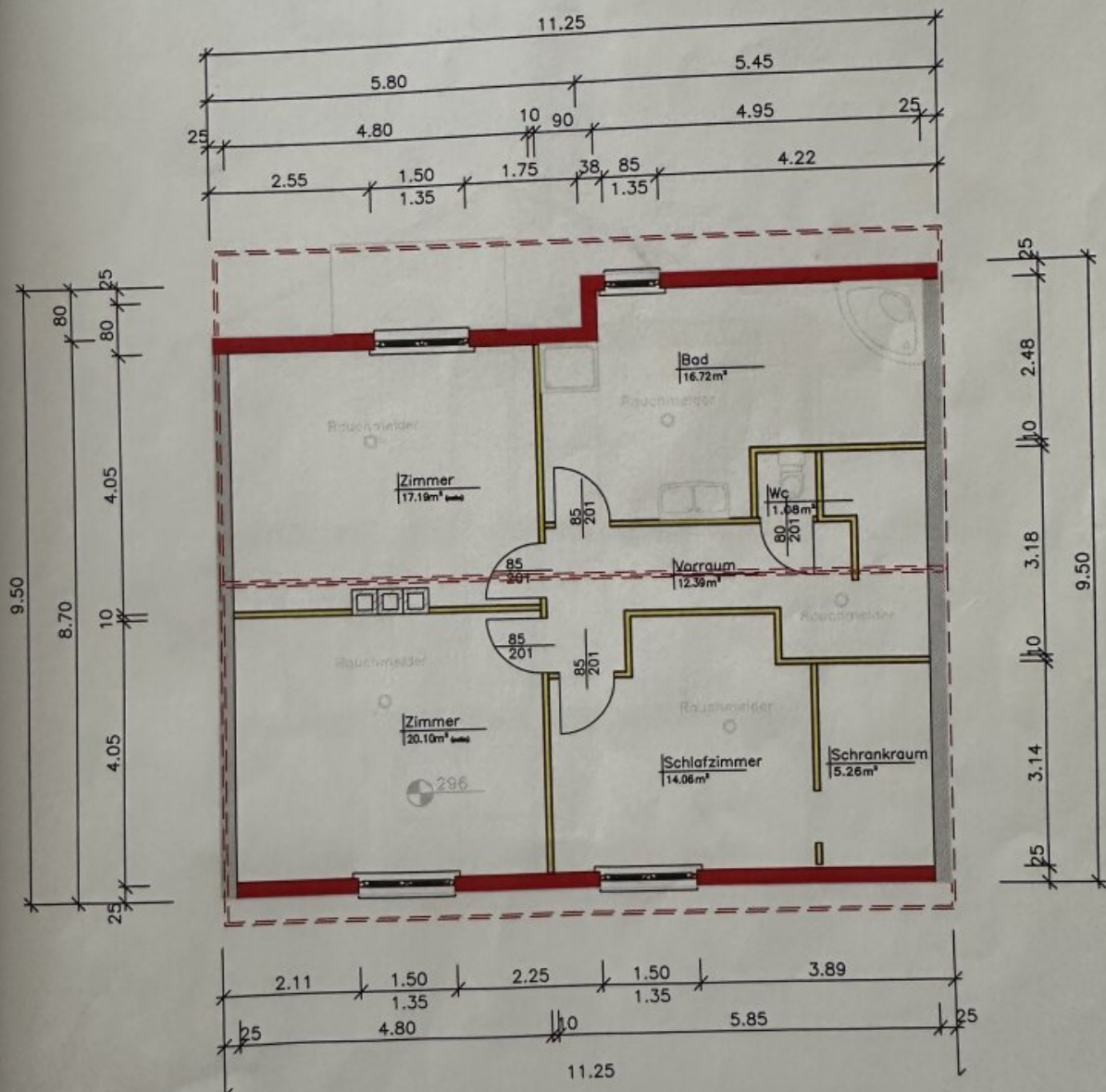
Kellergeschoss



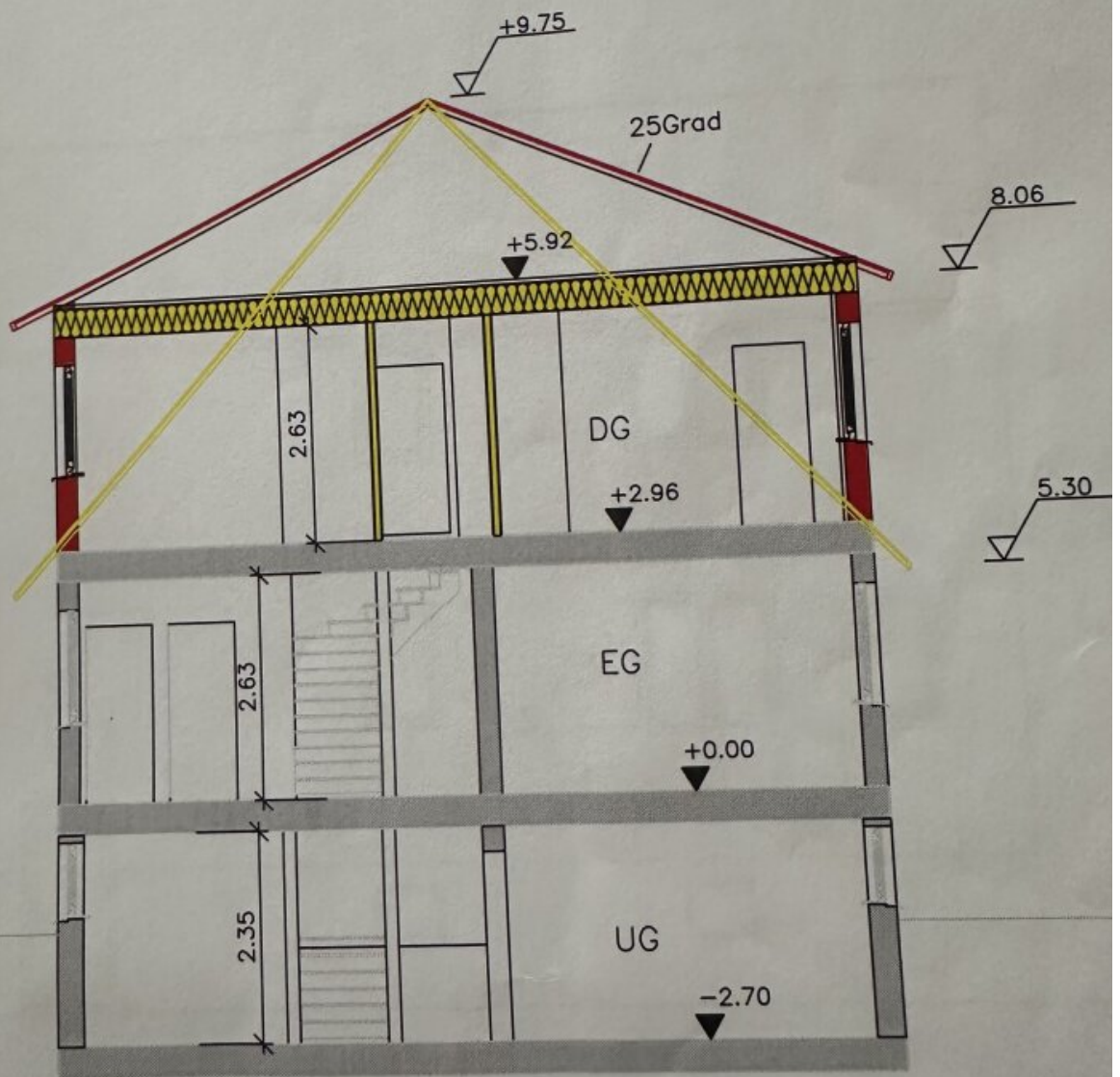
Erdgeschoss



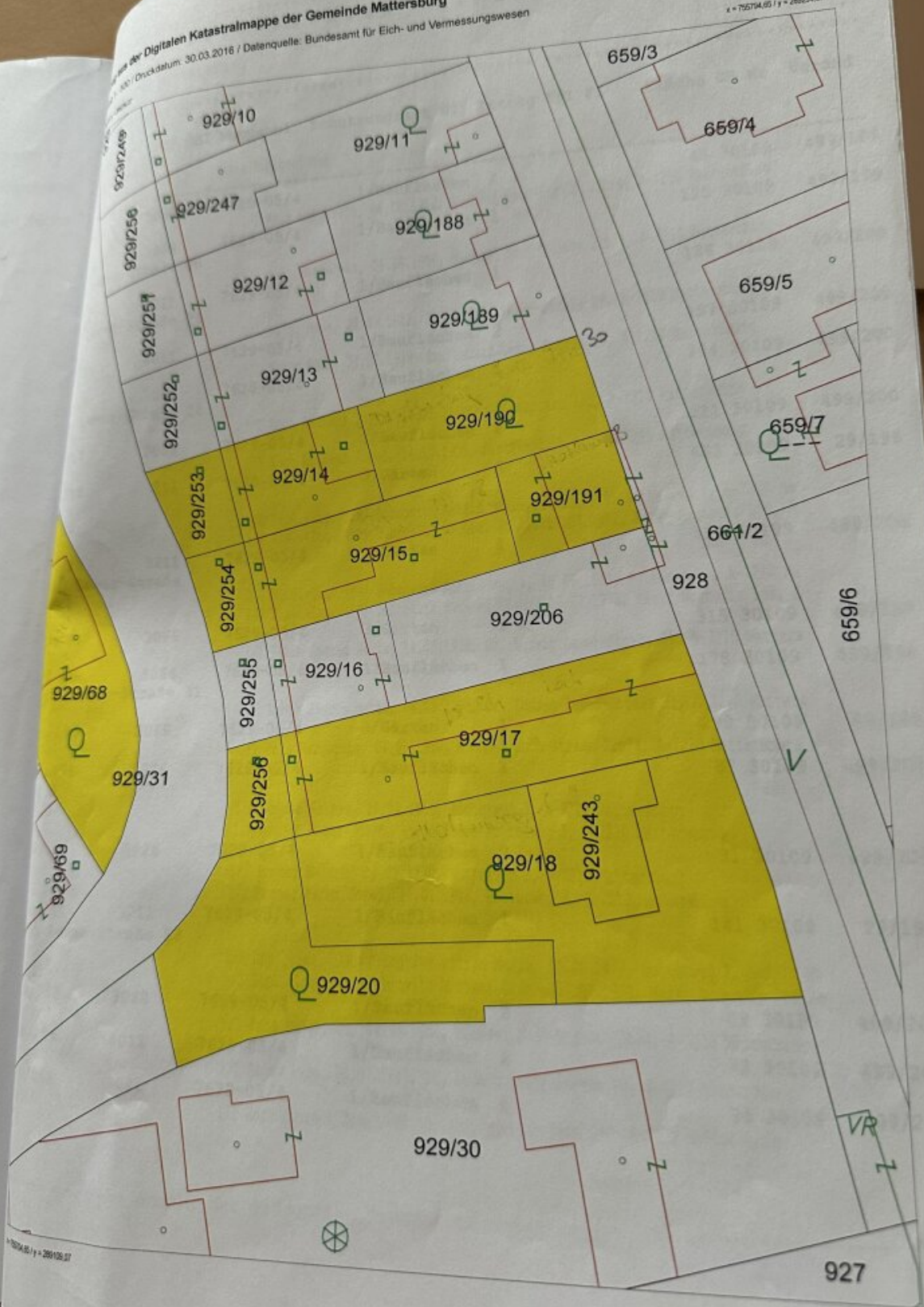
Dachgeschoss



Schnitt A — A



x = 755794.65 / y = 285234.07



x = 755794.65 / y = 285109.07

x = 755794.65 / y = 285109.07

Objektbeschreibung

Dieses schöne großzügige Familienhaus verbindet moderne Aufwertung, beeindruckende Raumdimensionen und einen traumhaften Garten zu einem Gesamtpaket, das man so selten findet.

Das Herzstück des Hauses ist das ca. 35,69 m² große Wohnzimmer – lichtdurchflutet, offen und mit stilvollen Details versehen.

Hier entsteht echtes Wohngefühl. Großzügig. Elegant. Einladend.

Die separate Küche mit eigenem Essbereich schafft Struktur und Gemütlichkeit zugleich – perfekt für Familienleben und gesellige Abende.

Insgesamt stehen 3 Schlafzimmer zur Verfügung – ideal für Familie, Homeoffice oder Gäste.

Dachgeschoss-Aufstockung 2016 – ein echtes Upgrade

Im Zuge der professionellen Aufstockung im Jahr 2016 wurden:

- die Fenster erneuert
- die gesamte Elektrik neu ausgeführt

Zusätzlich wurde die Fassade gedämmt – ein klarer Mehrwert für Substanz und Wohnkomfort.

Modernes & großes Badezimmer

- Walk-in-Dusche
- Badewanne
- Tageslicht
- Helle, zeitlose Gestaltung

Hier beginnt und endet der Tag entspannt.

Insgesamt verfügt das Haus über zwei Duschen und zwei Toiletten, in jedem Stock jeweils eine.

Der Garten? Ein kleines Paradies.

Auf ca. 561 m² Grundstück eröffnet sich ein Außenbereich, der Familienherzen höherschlagen lässt:

- Großzügige Terrasse (ca. 100 m²)
- Garage
- Gepflegte Grünflächen
- Viel Platz für Sommerabende, Feste & Ruheoasen

Hier lebt man nicht – hier genießt man.

Zusätzlich überzeugt:

- ca. 159 m² Wohnfläche
- Großer Keller mit viel Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten
- Ruhige Wohnlage in Mattersburg

Interesse geweckt?

Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zu präsentieren.

Rafaela Simic, BA

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel.: 0676 3802529

E-Mail: r.simic@immofuchsgruppe.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap