

## **Doppelhaushälfte mit idyllischem, begrünem Garten in Gaaden**



**Objektnummer: 6244/1059**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2531 Gaaden
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	154,42 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	48,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	635.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,50 €
<b>USt.:</b>	15,13 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten excl. Strom

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

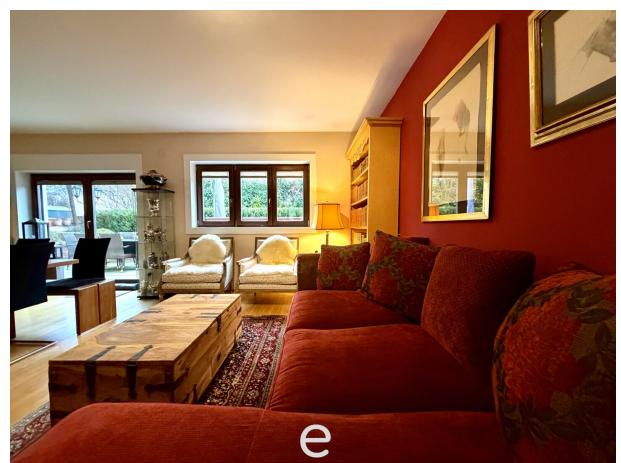
## Ihr Ansprechpartner

### Sophie Mayerhofer

eurea Real Estates GmbH  
Hans-Sachs-Straße 1a  
4600 Wels

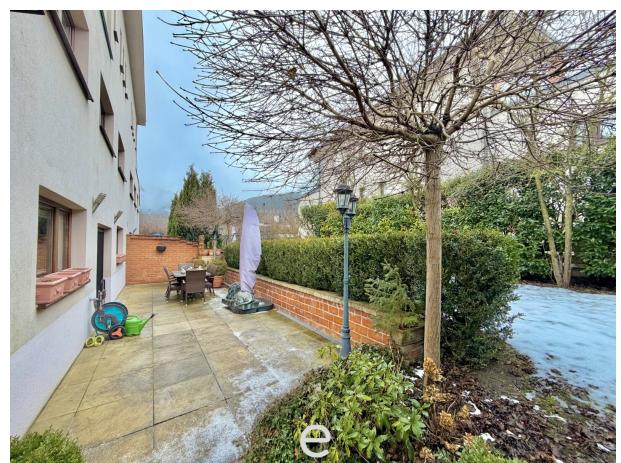
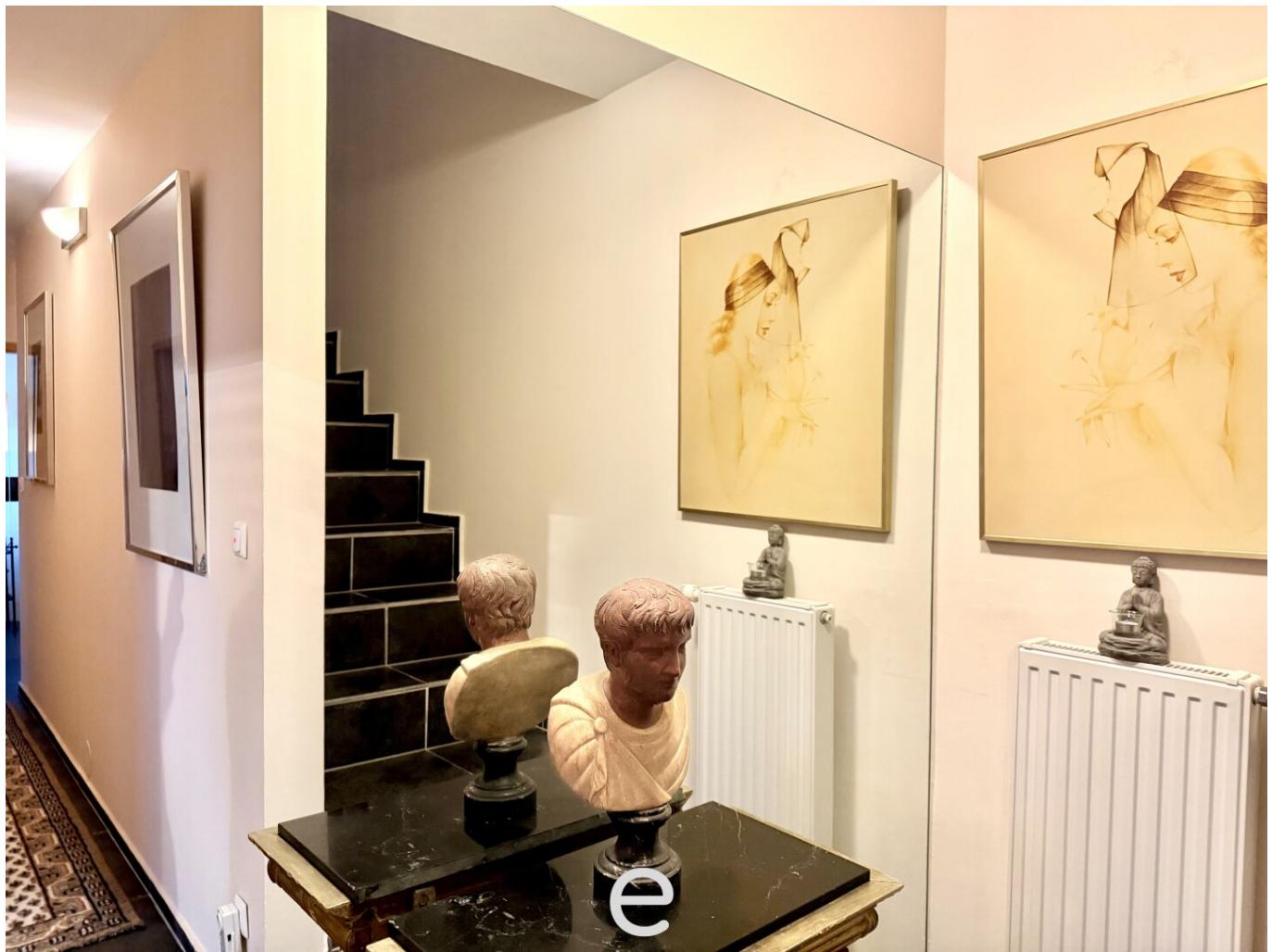
T +4367764855412







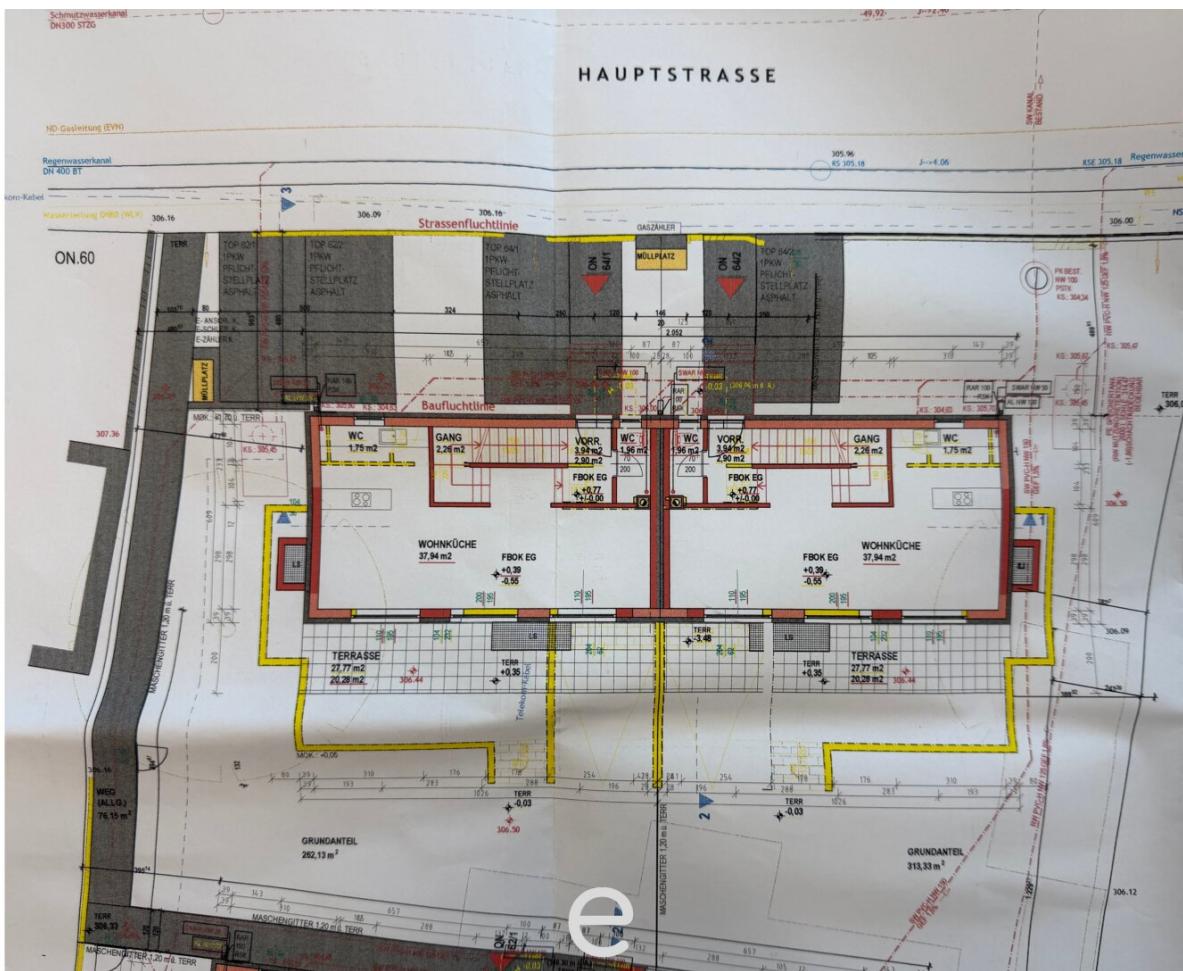


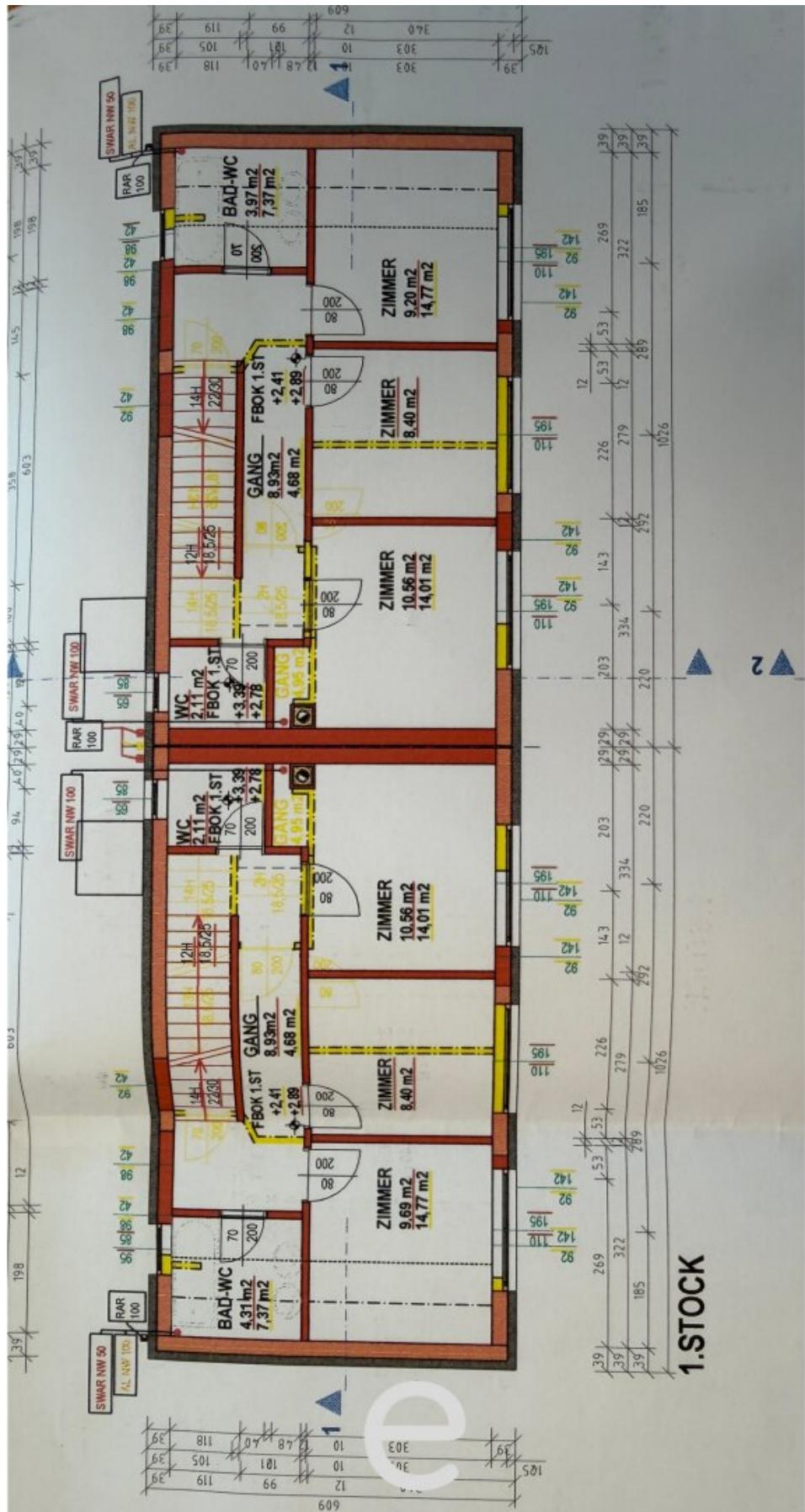




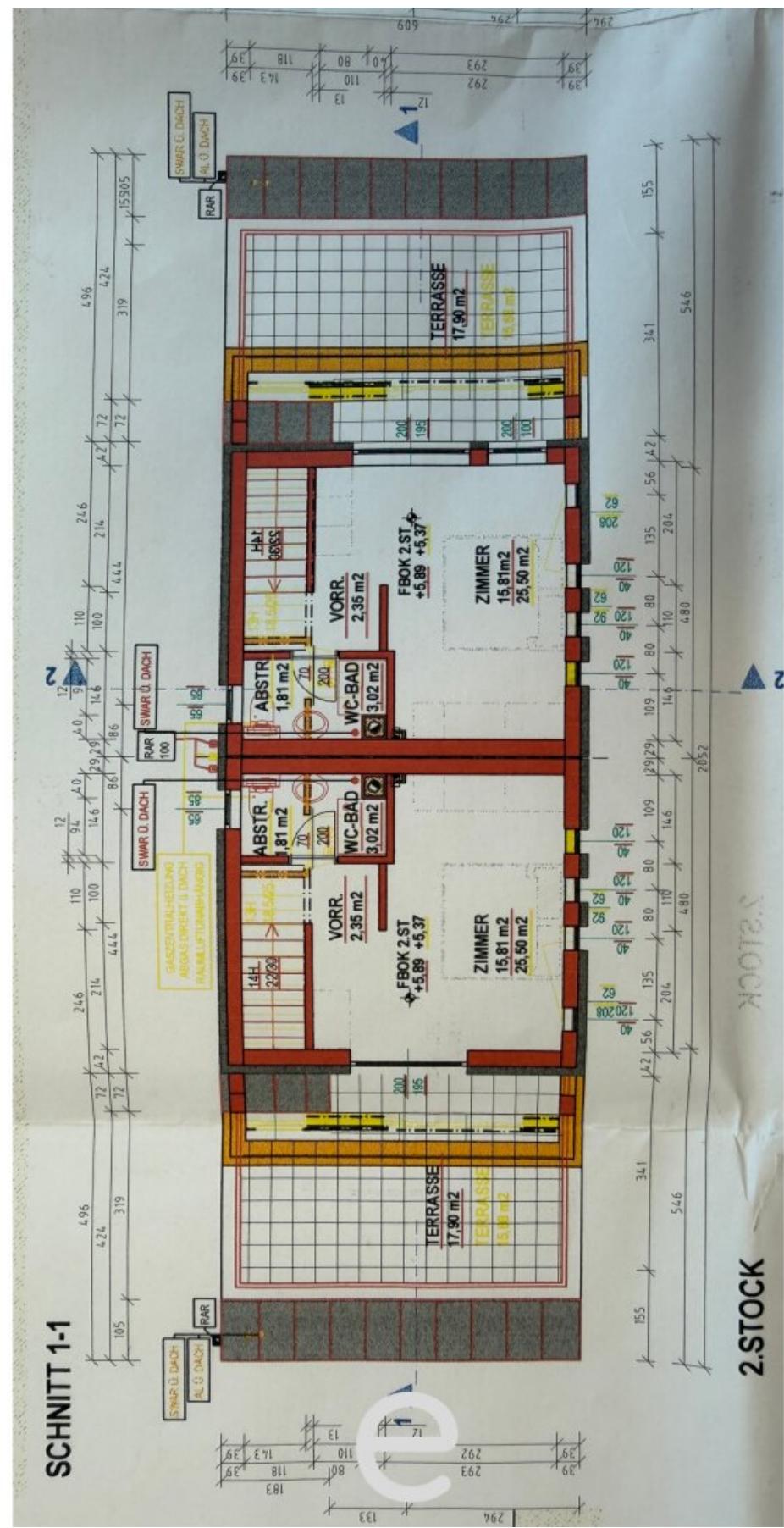


e



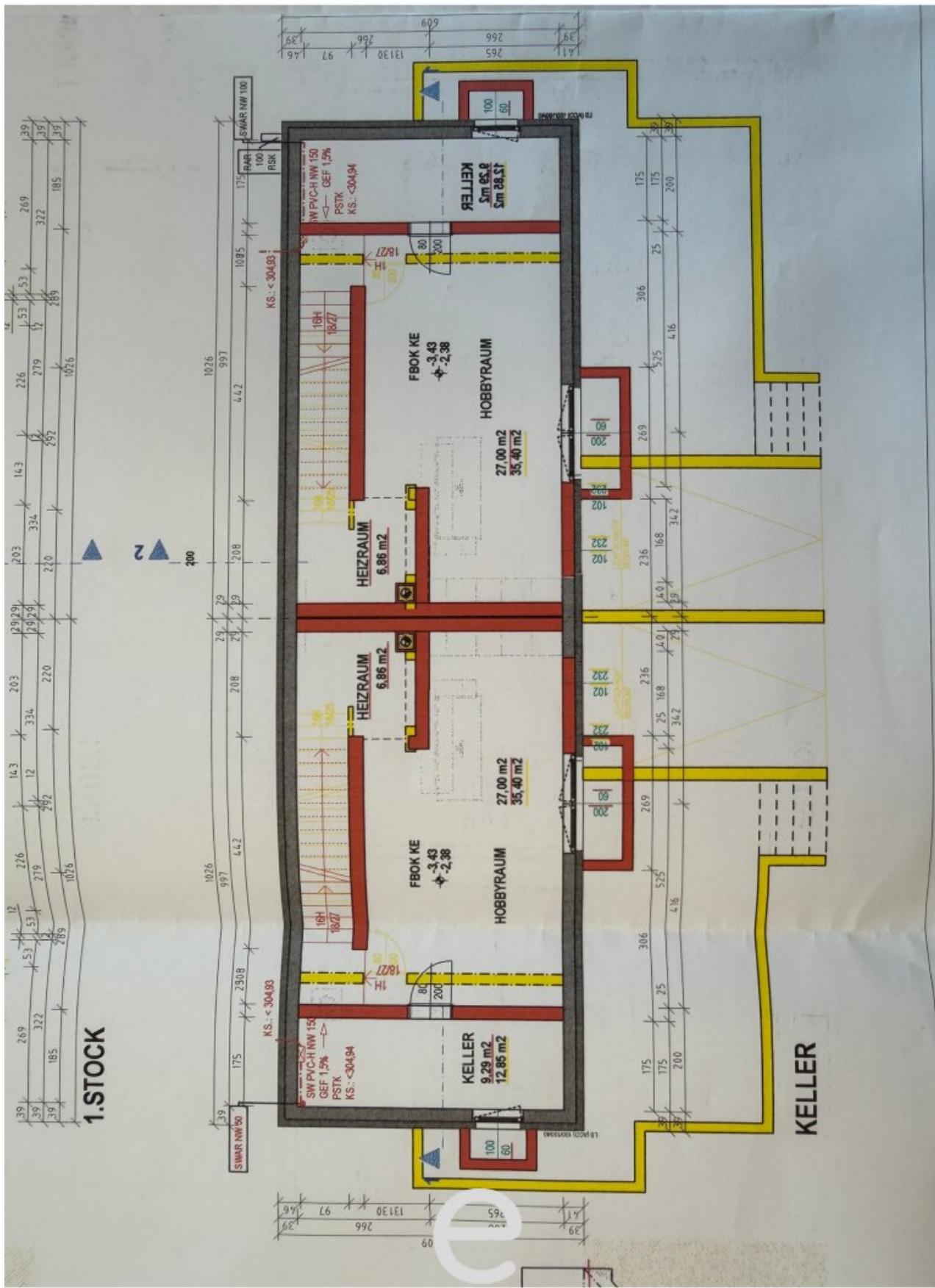


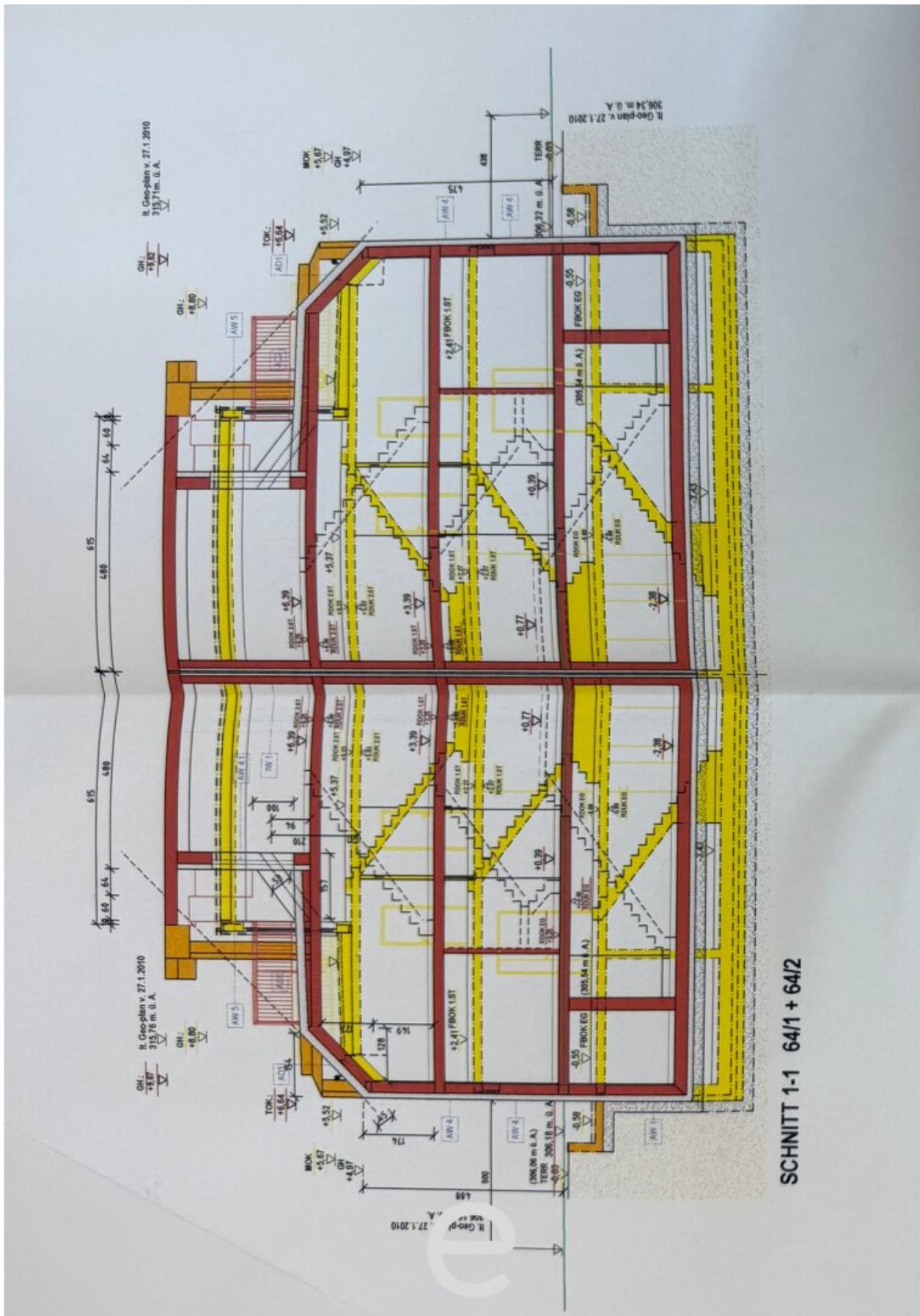
SCHNITT 1-1



## 2. STOCK

## 1. STOCK





SCHNITT 1-1 64/1 + 64/2

# Objektbeschreibung

## Wohnen zwischen Wienerwald und Stadt – Charmante Doppelhaushälfte mit Dachterrasse

Diese **moderne Doppelhaushälfte** vereint durchdachte Architektur, helle Wohnräume und naturnahes Wohnen **im Wienerwald** zu einem stimmigen Gesamtkonzept. Auf mehreren Ebenen bietet das Haus ein **großzügiges Raumangebot** mit klarer Struktur und gleichzeitig hoher Flexibilität in der Nutzung. Auf **drei Wohnebenen plus Kellergeschoss** erstreckt sich eine **Wohnnutzfläche von insgesamt rd. 154 m<sup>2</sup>**.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie das **Erdgeschoss** mit einer offenen und einladenden Wohnatmosphäre. Herzstück dieser Ebene ist die **großzügige, offen gestaltete Küche**, die harmonisch in den Wohn- und Essbereich übergeht. Für zusätzlichen Komfort sorgt die im gesamten Erdgeschoss verbaute **Fußbodenheizung**. Die durchdachte Gestaltung schafft ein luftiges Raumgefühl und bietet viel Platz für gemeinsames Kochen, gesellige Abende oder entspannte Stunden im Kreise der Familie. **Großzügige Fensterflächen** sorgen für angenehme Helligkeit und führen direkt hinaus auf die **rd. 27 m<sup>2</sup> Terrasse** und in den wunderschön **begrünten, liebevoll gepflegten Garten**. Innen- und Außenbereich gehen hier fließend ineinander über und verleihen dem Haus ein besonders angenehmes Wohngefühl mit hoher Lebensqualität.

Im ersten **Obergeschoss** befinden sich **drei gut geschnittene Zimmer** sowie ein **Badezimmer** und ein **separates WC**. Das angrenzende Badezimmer überzeugt mit **Badewanne, begehbarer Dusche, Waschbecken und Handtuchheizkörper**. Die aktuelle Aufteilung eignet sich ideal für Familien mit Kindern, da mehrere Schlaf- oder Arbeitszimmer vorhanden sind und ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bieten. Gleichzeitig eröffnet die bauliche Struktur zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten: Da einzelne Innenwände nicht tragend sind, lässt sich die Raumaufteilung bei Bedarf an individuelle Wohnbedürfnisse anpassen. So können beispielsweise zwei Zimmer zu einem großzügigen Master Bedroom mit Ensuite-Bad zusammengelegt oder offene Arbeitsbereiche geschaffen werden. Damit ist das Haus nicht nur für klassische Familienkonzepte attraktiv, sondern auch für Paare mit Wunsch nach mehr Raum oder kombinierter Wohn- und Arbeitslösung.

Das **Dachgeschoss** bildet einen besonderen Rückzugsort. Hier befindet sich ein weiteres Zimmer mit Zugang zur **rd. 16 m<sup>2</sup> Dachterrasse**, welche **2021 umfassend saniert wurde**, sowie ein eigenes Badezimmer. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als Atelier, Homeoffice oder als separater Schlafbereich und ist mit einer **Klimaanlage** sowie einem **innenliegenden Sonnenschutz** ausgestattet. Die erhöhte Lage und die Dachterrasse schaffen ein besonderes Wohngefühl mit Weitblick.

Das **Kellergeschoss** bietet zusätzlichen Stauraum sowie vielseitig nutzbare Räume, beispielsweise als **Hobby-, Fitness- oder Lagerraum**, wie es auch vom derzeitigen

Eigentümer genutzt wurde. Technik- und Versorgungsräume sind ebenfalls hier untergebracht.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist ihre Anpassungsfähigkeit. Das aktuelle Möblierungskonzept unterstreicht die Vielseitigkeit des Hauses eindrucksvoll:

In allen Obergeschossräumen wurde ein **hochwertiges Einbaumöbel** integriert, das tagsüber als eleganter Wohnbereich genutzt wird. Das Bett ist in einen **maßgefertigten Schrank integriert** und kann bei Bedarf einfach heruntergeklappt werden. Vor dem geschlossenen Schrank befindet sich eine Couch, sodass der Raum tagsüber als Wohnzimmer oder Lounge fungiert und abends mit wenigen Handgriffen in ein vollwertiges Schlafzimmer umgewandelt wird.

## **Eckdaten & Flächenaufteilung**

- Gartenfläche: **rd. 159,87 m<sup>2</sup>**
- Wohnnutzfläche EG/OG/DG: **rd. 154,42 m<sup>2</sup>**
- Nutzfläche Kellergeschoss: **rd. 48,25 m<sup>2</sup>**
- Terrasse Erdgeschoss: **rd. 27,77 m<sup>2</sup>**
- Dachterrasse: **rd. 15,68 m<sup>2</sup>**
- Zimmer: **5**
- Badezimmer/WC: **2 / 3**
- KFZ-Stellplätze: **2 Außenstellplätze / Carport**
- Baujahr: **2009/2010**
- Ausrichtung: **Süd/West**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können. Energieausweis wird gerade erstellt und wird nachgereicht!

***Wir freuen uns auf Ihr Interesse und stehen für eine Besichtigung inkl. persönlichem Beratungsgespräch gerne zur Verfügung!***

**Sophie Mayerhofer, Tel: 0677/6485 5412, sm@eurea.at**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

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 <4.500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <6.000m

Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <4.000m

Polizei <4.000m

Post <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <6.000m

Straßenbahn <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap