Einzigartiges Zuhause (345 m² Nfl.) mit Wintergarten, Naturteichen & Fernblick im Wienerwald



Objektnummer: 8230/195

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Grub
Baujahr:	2000
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	232,80 m²
Nutzfläche:	345,80 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	87,07 m²
Heizwärmebedarf:	C 79,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	949.000,00 €
Betriebskosten:	172,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominik Steiger


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH






PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM


PRADIUM


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM

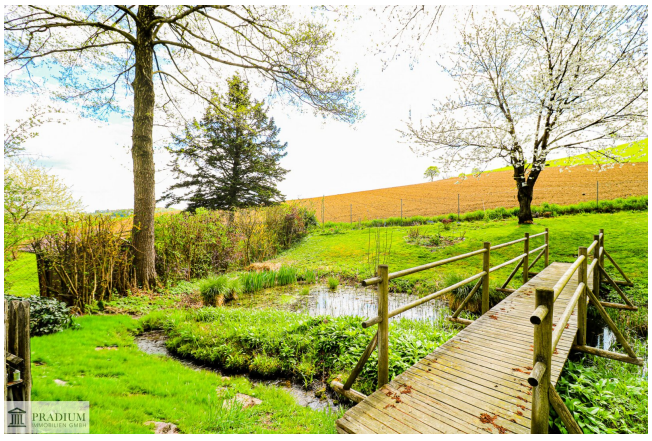

PRADIUM


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM


PRADIUM








PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

1. Beschreibung

360° Rundgang - HIER KLICKEN

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in Grub im Wienerwald vereint modernen Wohnkomfort mit naturnahem Lebensgefühl auf eindrucksvolle Weise. Auf drei großzügigen Wohnebenen plus zusätzlicher Kellerebene entfaltet sich ein lichtdurchflutetes Raumkonzept mit insgesamt 7,5 Zimmern. Herzstück des Hauses ist der beeindruckende Wintergarten mit Galerie, der sich über mehrere Ebenen erstreckt und durch seine großzügige Verglasung eine einzigartige Verbindung zwischen Innen- und Außenraum schafft.

Das 1.456 m² große Grundstück begeistert mit zwei idyllischen Naturwasserteichen, die über einen natürlichen Zulauf mit Wasserrecht gespeist werden. Eine charmante Holzbrücke führt über einen der Teiche und unterstreicht die besondere Atmosphäre dieses Anwesens. Die direkte Feldrandlage garantiert unverbaubaren Fernblick und absolute Ruhe.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen unter anderem Klimaanlagen in den wichtigsten Räumen, ein gemütlicher Kachelofen, eine energieeffiziente Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage am Dach. Mehrere Terrassen, eine großzügige Dachterrasse mit Weitblick sowie ein Balkon beim Schlafzimmer bieten vielfältige Rückzugsorte im Freien. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage, ein Carport sowie vielseitig nutzbare Flächen – etwa für Büro oder Praxisräume mit separatem Zugang. Eine Infrarotkabine mit Dusche rundet das exklusive Wohnkonzept ab.

2. Zustand

Das Haus wurde im Jahr 2002 umfassend kernsaniert bzw. großteils neu aufgebaut. Es präsentiert sich heute in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Hochwertige Materialien wie Parkett- und Fliesenböden sowie großteils vorhandene Außenrollos bei den Fenstern sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Lediglich kleinere Ausbesserungsarbeiten sind erforderlich, um das Objekt in perfekten Zustand zu versetzen. Dazu zählen unter anderem punktuelle Erneuerungen von Dichtungen im Bereich der Wintergartenverglasung. Insgesamt bietet sich hier eine seltene Gelegenheit, ein hochwertiges Haus mit solider Substanz und moderner Technik ohne größeren Sanierungsaufwand zu erwerben.

3. Lage

Die Liegenschaft befindet sich in absoluter Ruhelage in Grub im Wienerwald – einer der

begehrtesten Wohngegenden im südwestlichen Umland von Wien. Die Region ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität, weitläufige Natur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren oder Reiten direkt vor der Haustür.

Trotz der idyllischen Umgebung ist die Anbindung an Wien hervorragend: Das Stadtzentrum von Wien ist mit dem Auto in etwa 25–30 Minuten erreichbar. Auch die nahegelegenen Orte wie Mödling oder Perchtoldsdorf bieten eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Gastronomie.

Diese Kombination aus naturnahem Wohnen, absoluter Ruhe und gleichzeitig schneller Erreichbarkeit der Großstadt macht die Lage besonders attraktiv – ideal für alle, die Erholung suchen, ohne auf urbane Nähe verzichten zu wollen.

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://pradium-immobilien.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 <3.000m
Klinik <9.000m
Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <4.000m
Universität <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <7.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <4.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap