ACHTUNG SCHNÄPPCHEN | Bungalow mit traumhafter Grünoase | Werkstatt | Wellnessbereich | Wohnen, Entspannen und Genießen in bester Grünruhelage!



Objektnummer: 22001

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2440 Gramatneusiedl
Wohnfläche:	72,00 m²
Nutzfläche:	287,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	204,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	395.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Monika Steinmetz

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 190 11 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













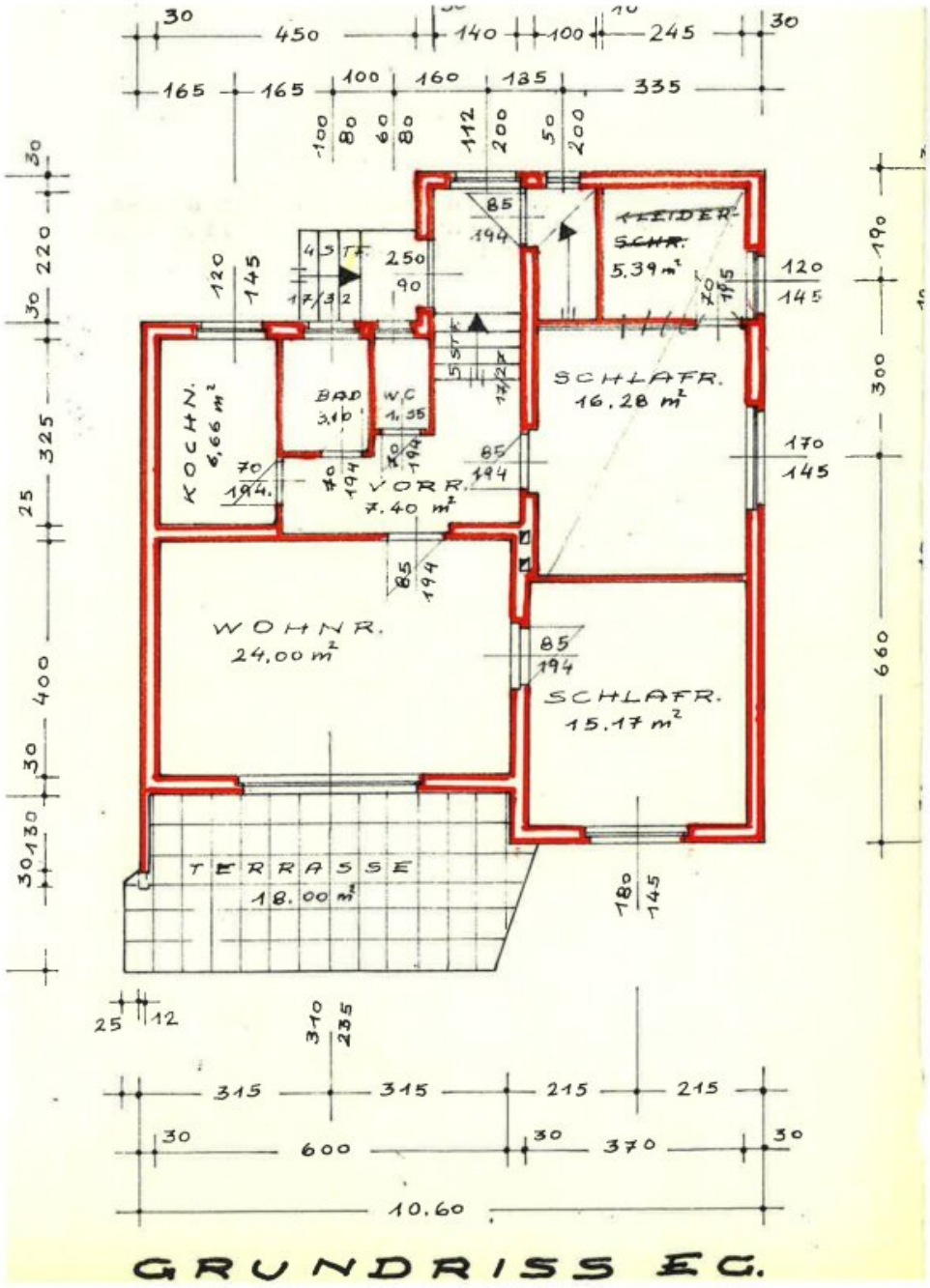


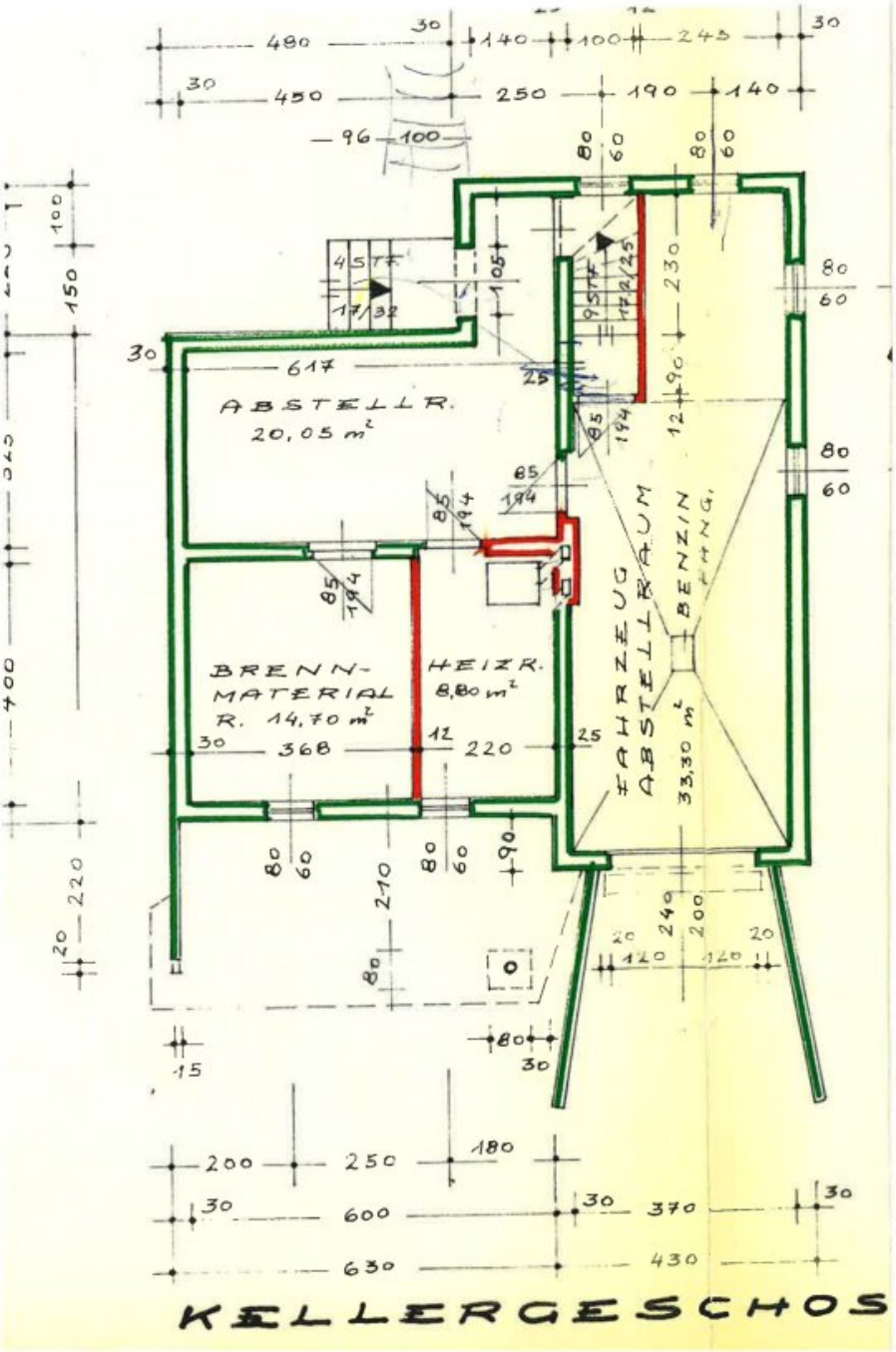









KOCHN.
6,66 m²
BAD
3,16
W.C
1,35
VORR.
7,40 m²
SCHLAFR.
16,28 m²
KLEIDER-
SCHR.
5,39 m²
WOHNR.
24,00 m²
SCHLAFR.
15,17 m²
TERRASSE
18,00 m²
GRUNDRISS EG.


ABSTELLR.
20,05 m²
BRENN-
MATERIAL
R. 14,70 m²
HEIZR.
8,80 m²
FAHRZEUG
ABSTELLRAUM
33,30 m²
BENZIN
KELLERGESCHOS

Objektbeschreibung

Inmitten einer idyllischen Naturlandschaft der beliebten Marktgemeinde Gramatneusiedl erwartet Sie eine außergewöhnliche Liegenschaft, die Wohnkomfort, Erholung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einzigartige Weise vereint. Auf einem beeindruckenden 1.043 m² großen Grundstück inkl. Grünland eröffnet sich eine wahre Wohlfühloase für Naturliebhaber, Hobbygärtner, Heimwerker und all jene, die das Besondere suchen.

RAUMAUFTEILUNG:

Der im Jahr 1970 errichtete und voll unterkellerte Bungalow besticht durch seine praktische Raumaufteilung, helle Wohnräume und den herrlichen Blick ins Grüne. Auf rund 72 m² Wohnfläche erwarten Sie drei großzügige, sonnendurchflutete Zimmer sowie ein zusätzlicher Schrankraum, der für wertvollen Stauraum sorgt. Das gemütliche Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses und begeistert mit einem behaglichen Kachelofen, der an kühlen Tagen für eine besonders angenehme Atmosphäre sorgt. Von hier gelangen Sie direkt auf die großzügige Süd-Ost-Terrasse, die zum Frühstück in der Morgensonne oder zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen ein freundliches, offenes Wohngefühl.

Die gepflegte Einbauküche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten. Das verflieste Badezimmer verfügt über eine komfortable Dusche, ein Waschbecken sowie ein WC und präsentiert sich funktional und gepflegt.

GARTEN:

Ein ganz besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist der liebevoll gestaltete Garten. Die weitläufige Grünoase begeistert mit einer beeindruckenden Vielfalt an Blumen, Gemüsebeeten und Obstbäumen. Ein romantischer Naturteich, ein gemütlicher Pavillon sowie ein praktischer Geräteschuppen schaffen eine Atmosphäre, die an einen privaten Erholungspark erinnert. Hier genießen Sie Ruhe, Natur und Lebensqualität auf höchstem Niveau.

WERKSTATT:

Auch für Heimwerker und Bastler bietet diese Immobilie außergewöhnliche Möglichkeiten. Eine großzügige Werkstatt mit umfangreicher Lagerfläche, eine große Garage sowie zusätzliche Außenstellplätze machen das Anwesen besonders attraktiv für handwerklich Begeisterte, Selbstständige oder Sammler.

WELLNESSBEREICH:

Ein weiteres Highlight ist der eigene Wellnessbereich, der keine Wünsche offenlässt. Ein Indoorpool, eine Sauna sowie eine Dusche schaffen Ihre ganz persönliche Wohlfühlwelt. Die direkte Verbindung zum Garten ermöglicht ein einzigartiges Wellnesserlebnis in den eigenen vier Wänden – Entspannung und Erholung das ganze Jahr über.

Beheizt wird das Haus mittels Ölheizung mit Heizkörpern in allen Räumen. Ein eigener Brunnen sorgt für die komfortable Bewässerung des Gartens und unterstützt die nachhaltige Pflege dieser grünen Oase.

LAGE & INFRASTRUKTUR:

Besonders hervorzuheben ist die einzigartige Grünruhelage mit freiem Blick über die umliegenden Felder. Hier wohnen Sie in einer naturnahen Umgebung, fernab von Hektik und Verkehr, und genießen dennoch die Vorzüge einer ausgezeichneten Infrastruktur und guten Erreichbarkeit.

Schnellbahn S 60 - in nur 15 Minuten am Wiener Hauptbahnhof

Vor-Buslinien 221, 226, 246

Diese besondere Liegenschaft bietet weit mehr als nur ein Zuhause – sie schafft einen Lebensraum für Menschen, die Ruhe, Natur, Freizeit und individuelle Entfaltungsmöglichkeiten schätzen.

Investition: € 395.000,-

Ein wahres Paradies für Naturliebhaber, Genießer und Menschen mit Platzbedarf – vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

RUFEN SIE AN!

Monika Steinmetz - 0664 190 11 11

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Im Erfolgsfall beträgt unser Honorar 3% zuzüglich 20% USt.

Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG

(Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <3.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <10.000m
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap