

**Familienhaus in Gramatneusiedl welches viel Platz bietet,
Garten und Pool**



Objektnummer: 22005

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2440 Gramatneusiedl
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	222,86 m ²
Nutzfläche:	284,96 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	487,00 m ²
Keller:	85,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 91,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

23.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner

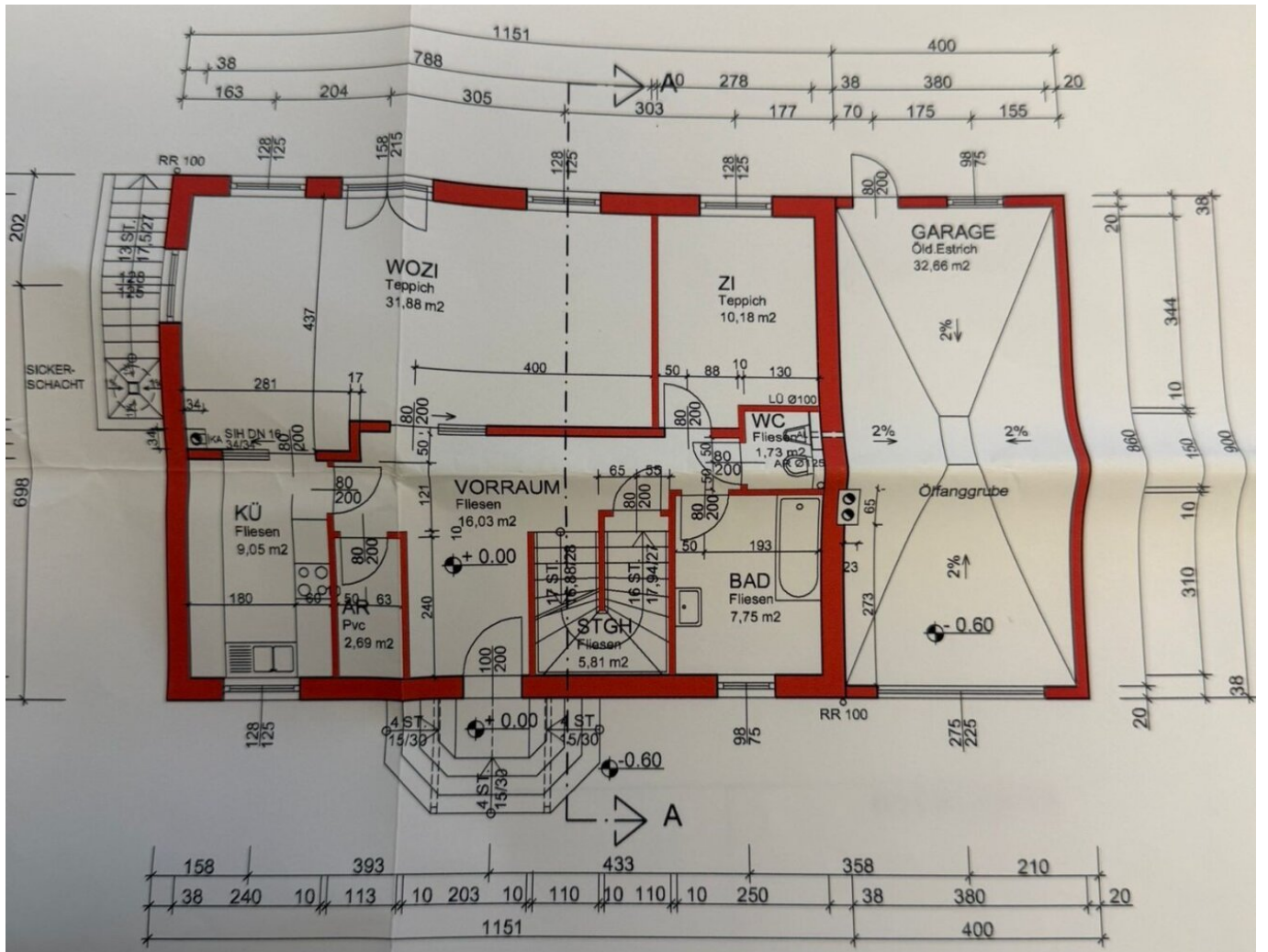













 Erdgeschoß

Objektbeschreibung

Viel Platz zum Wohnen, Garten und Pool – Familienhaus in Gramatneusiedl

Dieses Einfamilienhaus in Gramatneusiedl bietet viel Raum für den Familienalltag – mit Garten, Pool, Garage und einem vollwertigen Keller, der deutlich mehr kann als nur Stauraum.

Auf ca. **591 m² Grundstücksfläche** stehen rund **223 m² Wohnfläche** und ca. **285 m² Nutzfläche** zur Verfügung. Der Grundriss ist vorteilhaft und praktisch angelegt und bietet ausreichend Raum für Familie, Alltag, Homeoffice und Rückzug.

Der vollwertige Keller bietet deutlich mehr als Stauraum: Drei Räume sind beheizt, verfügen über Fenster und werden aktuell wohnlich genutzt – ideal für Hobby, Fitness, Homeoffice, Spielzimmer oder zusätzlichen Rückzugsraum. Zusätzlich verfügt der Keller über eine eigene Nebeneingangstür, wodurch dieser Bereich besonders praktisch nutzbar ist.

Der Garten mit Pool, Solarbeheizung und Bewässerungsanlage ist ein klarer Mehrwert – besonders für Familien, die den Sommer gerne zuhause verbringen. Auch im Alltag wurde an praktische Details gedacht: Im Erdgeschoss steht eine Speisekammer zur Verfügung, im Obergeschoss ergänzt ein Abstellraum die vorhandenen Stauflächen.

- [Eindrücke finden Sie hier](#)
- [Videobesichtigung](#)
- [Grundrissplan](#)

Technisch bietet das Haus eine solide Ausstattung mit Gasheizung, mehreren Heizkreisen, Fußbodenheizung in den Nassräumen und im Vorzimmer, Radiatoren sowie Warmwasseraufbereitung über Gas. Das Obergeschoss kann bei Bedarf heizungsseitig separat deaktiviert werden. Klimaanlage, Alarmanlage, 38 cm Thermoziegel + 8 cm Dämmung sowie ein vorbereiteter Nutzwasseranschluss runden das Angebot ab.

Ein Familienhaus mit viel Nutzwert, angenehmem Gartenbereich und praktischer Raumaufteilung – ruhig gelegen und ideal für alle, die langfristig planen.

IHRE INVESTITION: EUR 649 000

Übergabe 3-4 Monate ab Kaufvertrag.

Hinweis: Ein bestehendes Wohnbaudarlehen in Höhe von rund **EUR 20 000** kann gegebenenfalls übernommen werden. Die Details sind im Zuge der Kaufabwicklung zu prüfen.

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns 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 <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <3.500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap