

# Exklusives Designerhaus mit großzügigem Garten und Pizzaofen in absoluter Ruhelage!



Objektnummer: 2142/22435

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sportplatzweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2632 Altendorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	167,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	207,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 40,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



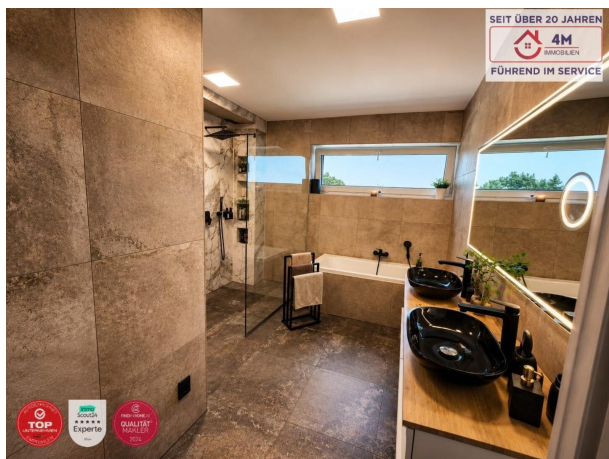
Vivien Hartwig



SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN  
4M IMMOBILIEN  
FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN  
4M IMMOBILIEN  
FÜHREND IM SERVICE





# Objektbeschreibung

Besichtigungen ausschließlich am Wochenende möglich!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Geschossen. Die Immobilie vereint zeitlosen Minimalismus mit modernstem Wohnkomfort und bietet ausreichend Platz für Familien, die Wert auf Qualität, Design und Lebensqualität legen.

Bereits die klare Linienführung der modernen Fassade vermittelt einen exklusiven ersten Eindruck. Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und fügt sich harmonisch in die grüne Umgebung ein. Der großzügige Garten mit sonniger Terrasse schafft eine private Wohlfühloase für entspannte Stunden im Freien.

Highlights auf einen Blick

- Modernes Einfamilienhaus auf zwei Geschossen
- 4 Schlafzimmer
- Hochwertige Design-Küche mit Kochinsel
- Stimmungsvolle LED-Beleuchtung und beleuchtete Treppe
- Elektrische Jalousien im gesamten Haus
- Großzügiges Luxus-Badezimmer mit Wellness-Charakter
- Bodengleiche Regendusche und Badewanne
- Eigener Pizzaofen für kulinarische Erlebnisse
- Offener Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht
- Großer Garten mit Terrasse
- Hochwertige Bodenbeläge und exklusive Ausstattung
- Moderne Architektur und energieeffiziente Bauweise
- Fußbodenheizung
- Technikraum

Wohnen & Genießen

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Große Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die hochwertige Design-Küche begeistert mit einer eleganten Kochinsel, modernen Einbaugeräten und stilvollen Holz- und Schwarzakzenten. Indirekte Beleuchtungselemente unterstreichen das exklusive Wohngefühl und setzen architektonische Akzente.

Ein besonderes Highlight für Genießer ist der integrierte Pizzaofen, der gesellige Abende mit Familie und Freunden zu einem besonderen Erlebnis macht.

Im Obergeschoss stehen insgesamt vier komfortable Schlafzimmer zur Verfügung. Die Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder Ankleidezimmer. Ein Zimmer verfügt sogar über einen begehbaren Kleiderschrank.

Das großzügige Badezimmer wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und vermittelt echtes Spa-Feeling.

Edle Großformatfliesen, moderne schwarze Armaturen und hochwertige Materialien prägen das exklusive Design. Die bodengleiche Walk-In-Dusche mit Regendusche sowie die elegante Badewanne laden zum Entspannen ein. Stilvolle Aufsatzwaschbecken und ein beleuchteter Designspiegel runden das luxuriöse Gesamtbild ab.

Der liebevoll angelegte Garten bietet ausreichend Platz für Familien, Hobbygärtner und Freizeitaktivitäten. Die großzügige Terrasse lädt zum Verweilen, Grillen und Entspannen ein. Dank der ruhigen Umgebung genießen Sie hier maximale Privatsphäre und eine hohe Lebensqualität.

## Raumaufteilung

EG:

- Vorzimmer
- WC
- Wohnzimmer
- Küche
- Terrasse

OG:

- 4 Zimmer
- Badezimmer
- WC
- Balkon
- Entspannungsbereich

## Anbindung

Die Liegenschaft verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Die Bushaltestelle Altendorf Brunnenweg mit den Linien 349, 355 und 386 befindet sich in wenigen Gehminuten Entfernung. Über die nahegelegenen Bahnhöfe in Neunkirchen und Gloggnitz bestehen schnelle Verbindungen Richtung Wiener Neustadt und Wien.

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich vom Charme und der Exklusivität dieser Wohnung einfangen.

#### VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung! Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN**

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit

Frau Vivien Hartwig unter der Telefonnummer +436769617449 oder per E-Mail unter [hartwig@4m-immo.at](mailto:hartwig@4m-immo.at) zur Verfügung und

Ing.Dragan Cvetkovic unter der Telefonnummer +4369918887733

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <7.500m

Klinik <6.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <2.750m

Kindergarten <2.750m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <2.750m

Einkaufszentrum <4.000m

##### **Sonstige**

Bank <2.750m  
Geldautomat <2.750m  
Polizei <5.000m  
Post <4.250m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <5.750m  
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap