

Ruhelage nahe Wien: Großzügiges Niedrigenergiehaus mit flexiblem Raumkonzept



Objektnummer: 6802

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2474 Gattendorf
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	239,25 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	475,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	570.000,00 €
Betriebskosten:	58,59 €
USt.:	5,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Maria Rieger

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 699 1414 4040













Objektbeschreibung

Dieses besondere **Niedrigenergiehaus** vereint Großzügigkeit, **nachhaltige Technik** und **Ruhe** – die unmittelbare Nachbarschaft ist dabei kaum spürbar. Errichtet 2014/2015 in hochwertiger Holzriegelbauweise (Griffner Haus), fügt sich das Gebäude mit seinen regionaltypischen Elementen harmonisch in den gewachsenen, historischen Dorfcharakter des Burgenlands ein.

Auf rund **235 m² Wohnnutzfläche** und einem ca. 647 m² großen Grundstück entfaltet sich ein Raumkonzept von bemerkenswerter Flexibilität: Vier Schlafzimmer, zwei Bäder und drei WCs eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom klassischen Familienhaus bis zum Mehrgenerationen- oder Gästekonzept. Im Erdgeschoss befindet sich ein separates **Gäste-Appartement**, das bei Bedarf unkompliziert in den Hauptwohnbereich integriert werden kann und so komfortables Wohnen auf einer Ebene ermöglicht.

Herzstück des Hauses ist der rund **50 m² große Wohnbereich** mit offener Wohnküche, der direkt auf die großzügige 60 m² Terrasse führt. Große Fensterflächen und mehrere Terrassenzugänge schaffen eine harmonische Verbindung von Innen- und Außenraum. Der Garten mit seinen gepflegten Grünflächen und Obstbäumen bietet einen geschützten, privaten Rückzugsort im Freien. Das Haus ist nicht unterkellert und befindet sich in einem äußerst gepflegten und neuwertigen Zustand.

Ausstattung auf einen Blick

- Photovoltaikanlage (ca. 25 kWp) inkl. zwei E-Ladestationen/Wallboxen
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster, 3-fach verglast
- Elektrische Außenjalousien
- Echtholzparkett und Fliesenböden
- Bei Bedarf zwei getrennte Wohneinheiten – eine davon barrierefrei zugänglich

- Wasseraufbereitungsanlage mit Granderwasser
- Hauseigener Brunnen zur Gartenbewässerung
- Obergeschoss: Galerie, drei zentral begehbare Zimmer mit direktem Zugang zu einem der Balkone (Süd-Balkon 10 m², Nord-Balkon ca. 20 m²)
- Zwei Badezimmer mit Designer-Armaturen, bodentiefer Dusche im EG, Badewanne im OG, jeweils WC und Waschmaschinenanschluss
- Platz für zwei Autoabstellplätze

Lage und Infrastruktur

Ruhig, naturnah und eingebettet in die romantische Flusslandschaft der Donau-Auen liegt das dezent futuristische Haus nur wenige Gehminuten vom Ortskern entfernt. Naturliebhaber finden hier vielfältige Erholungsmöglichkeiten – von idyllischen Wanderungen über Radfahren und Reiten bis zum Entdecken der heimischen Tier- und Pflanzenwelt.

Die Gemeinde Gattendorf punktet mit einer angenehmen Dorfgemeinschaft und ausgezeichneter Grundversorgung direkt vor Ort: Kindergarten, Volksschule, Supermarkt, Gastronomie, Ärztezentrum, Bank, Polizei, Feuerwehr, Tennis- und Fußballplatz sowie diverse Vereine.

Die exzellente Verkehrsanbindung über die Autobahnen A4 und A6, die Nähe zur slowakischen Grenze, zum Neusiedler See sowie zum Designer-Outlet Center Parndorf machen Gattendorf zu einem besonders attraktiven Wohnort. Der Flughafen Wien-Schwechat ist rund 26 Autominuten entfernt, die Wiener Innenstadt rund 40 Minuten und Bratislava ca. 29 Minuten. Bahnhof und Bushaltestelle Gattendorf sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine sehr gute öffentliche Anbindung Richtung Wien und Bratislava.

Besonders attraktiv: die Kombination aus entspanntem Wohnen im Grünen und alltagsnaher Infrastruktur mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität.

Hinweis: Zur besseren Veranschaulichung wurden einzelne der dargestellten Fotos mithilfe von Künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet.

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.

Frau Mag. Maria Rieger, Mobil: +43 699 1414 4040, Mail: m.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap