

Wohnen am Waldrand - gepflegtes Einfamilienhaus mit Pool, Garage und Keller



Objektnummer: 960/75159
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2402 Maria Ellend
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 168,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,75
Kaufpreis:	285.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

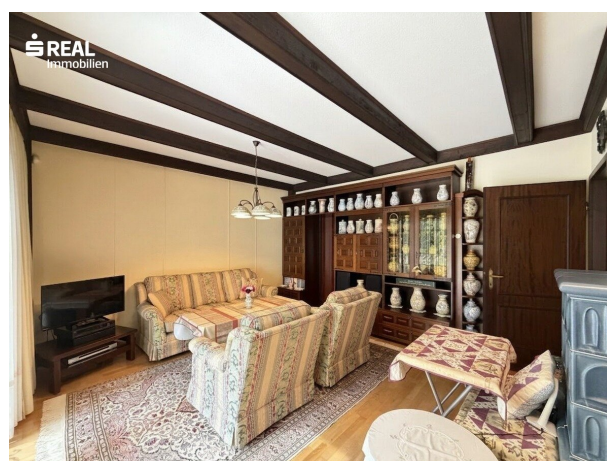


Margit Zettel

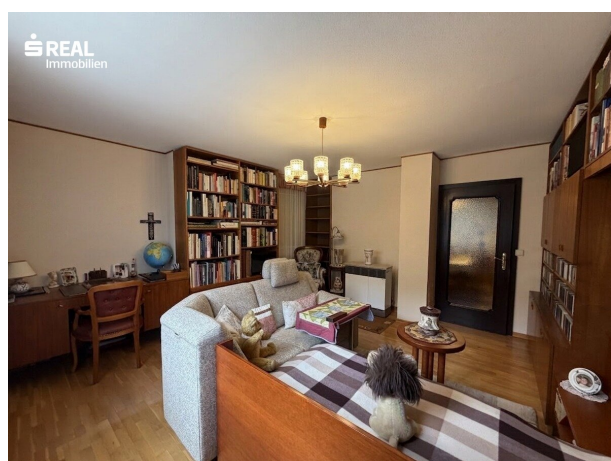
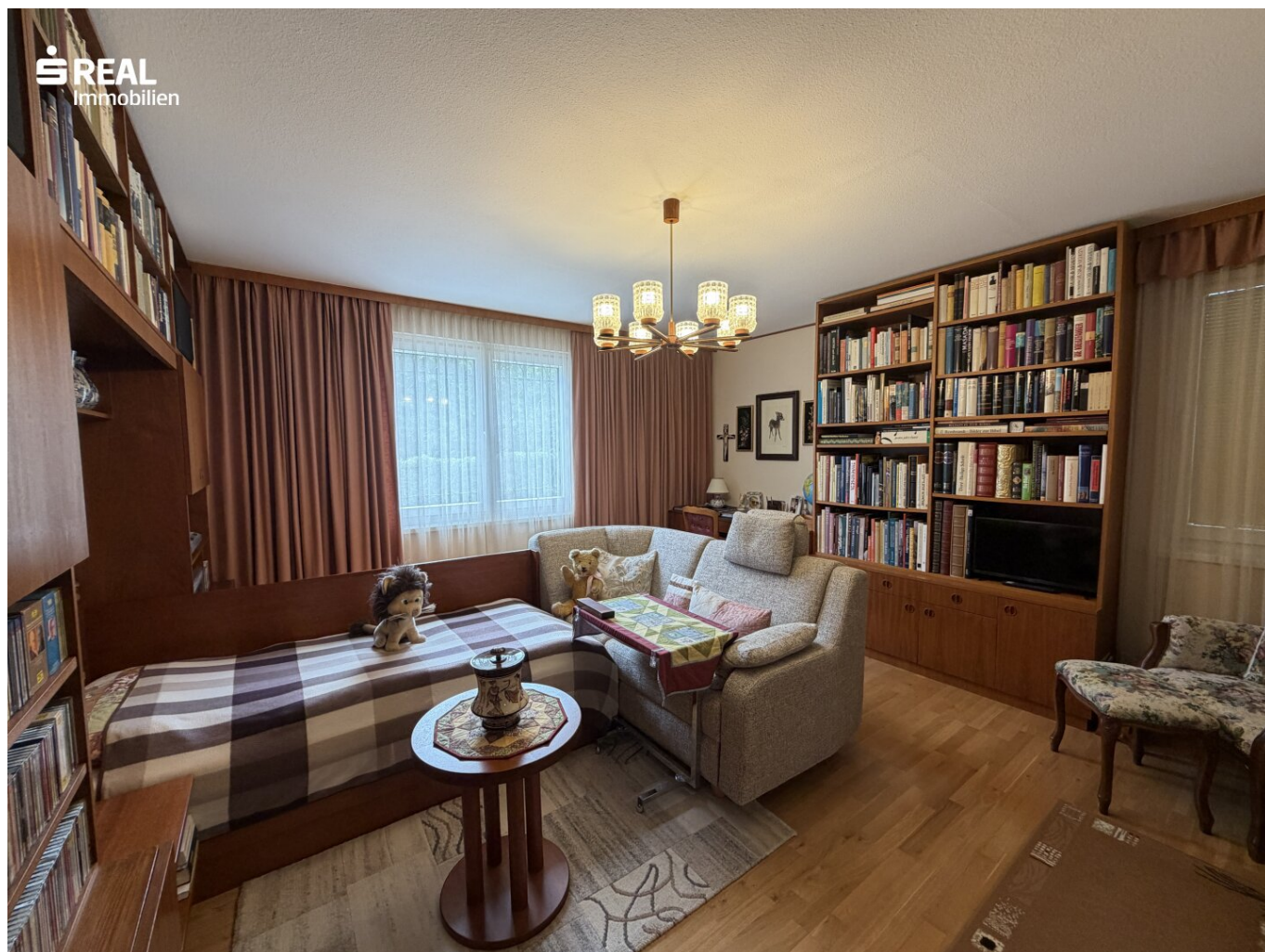
Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26281
H +43 664 88851824

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

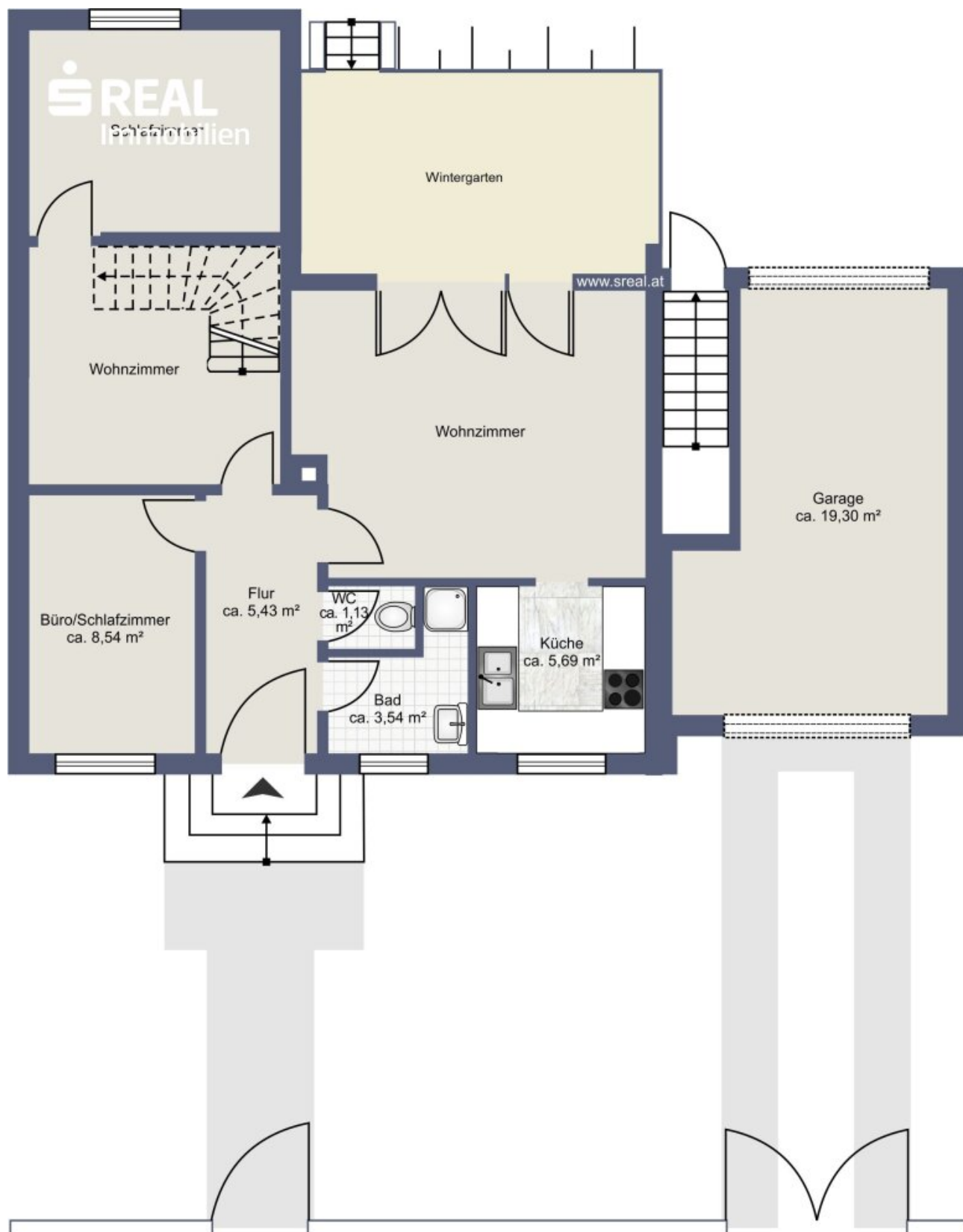








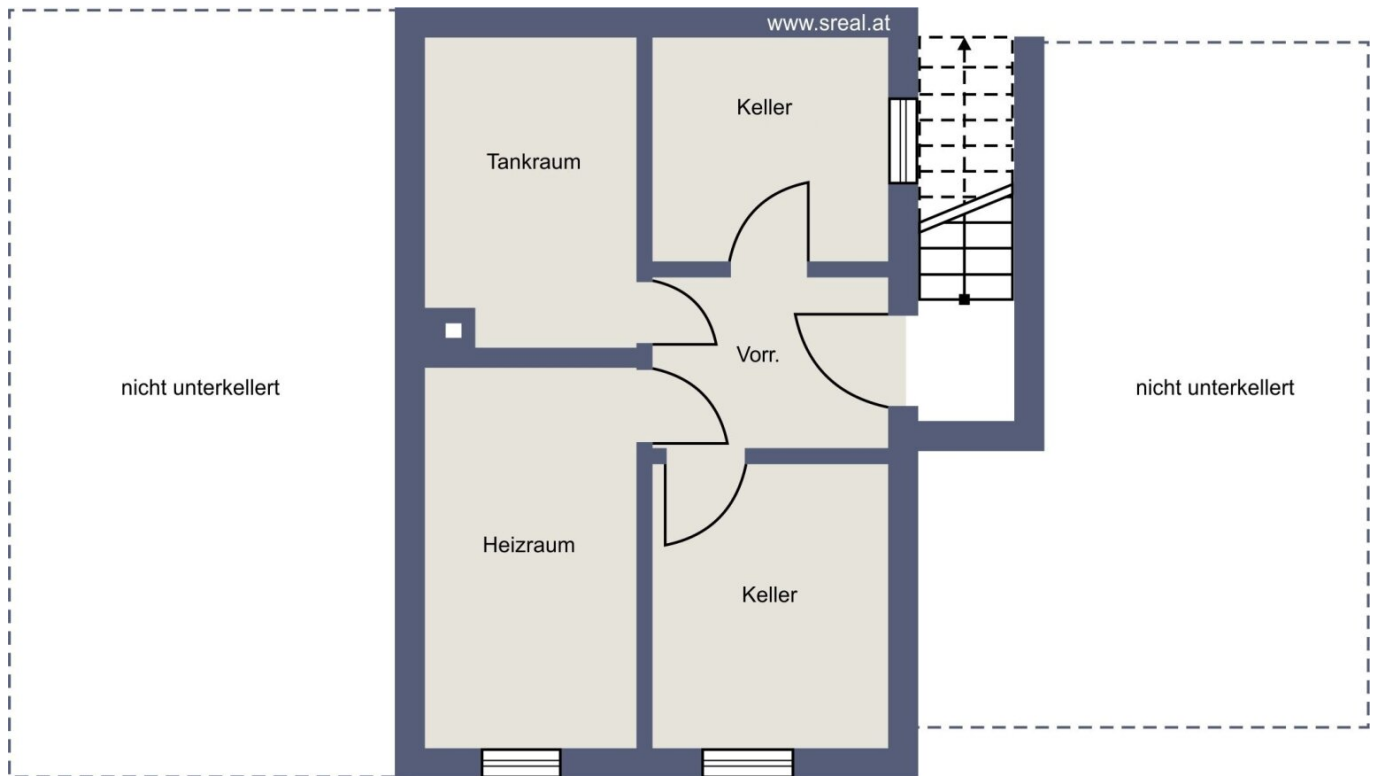




Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss



Objektbeschreibung

In einer der schönsten Wohnlagen von Haslau an der Donau erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus auf einem 583 m² großen Grundstück. Die Immobilie überzeugt vor allem durch ihre außergewöhnlich ruhige Lage: der liebevoll angelegte Garten grenzt unmittelbar an einen Waldbestand und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre. Hier genießen Sie Erholung direkt vor der eigenen Haustüre – umgeben von Natur und dennoch mit hervorragender Anbindung.

Der nahegelegene Wallfahrtspark Maria Ellend mit der bekannten Lourdesgrotte sowie zahlreiche Spazier-, Rad- und Wanderwege laden zu aktiver Freizeitgestaltung ein. Gleichzeitig erreichen Sie Wien sowie den Flughafen Wien-Schwechat in rund 20 bis 30 Minuten, wodurch sich die Immobilie auch ideal für Pendler eignet.

Das ursprünglich 1975 in Holzriegelbauweise errichtete Wohnhaus wurde 1984 durch einen massiven Zubau samt Garage erweitert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Im Erdgeschoss empfängt Sie:

- + ein zentraler Eingangsbereich
- + das Wohnzimmer mit Zugang dem hellen Wintergarten mit Klimaanlage und herrlichem Blick in den Garten
- + Küche mit Zugang um teilweise unterkellerten Bereich über eine geschickt im Boden integrierte Wendeltreppe
- + ein Badezimmer mit Dusche
- + separates WC
- + weiteres Zimmer, derzeit als Esszimmer genutzt und als Wohn-, Arbeits-, oder Gästezimmer nutzbar
- + ein vielseitig nutzbares Zimmer, ideal als Büro oder Kinderzimmer
- + ein großzügiges Schlafzimmer mit elektrischer Fußbodenheizung

Im Dachgeschoss befinden sich:

- + zwei gemütliche Zimmer mit Dachschrägen
- + Terrasse mit herrlichen Blick in den Garten und auf den angrenzenden Waldbestand.

Ein besonderes Highlight bildet der liebevoll angelegte Garten mit seinem ca. 4 x 8 Meter großen Pool (ca. 1,50 m tief). Die angrenzende Grünfläche und der direkte Blick ins Grüne schaffen eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre mit viel Ruhe und Privatsphäre. Ein praktischer Gartenabstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Zubehör.

Beheizt wird das Haus mittels Gaszentralheizung über Radiatoren. Im Schlafzimmer des später errichteten Zubaus sorgt zusätzlich eine elektrische Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage für einen Pkw sowie einen weiteren Stellplatz direkt vor der Garage.

Highlights:

- * 583 m² Grundstück
- * Baujahr 1975, massiver Zubau 1984
- * Ruhige Grün- und Waldrandlage direkt am Nationalpark Donau-Auen
- * Nähe zum Wallfahrtspark Maria Ellend mit Lourdesgrotte
- * Wien und Flughafen Wien-Schwechat in ca. 20–30 Minuten erreichbar
- * Wintergarten mit Klimaanlage
- * Pool (ca. 4 × 8 m, ca. 1,50 m tief)

- * Teilunterkellert
- * Gaszentralheizung
- * Elektrische Fußbodenheizung im Schlafzimmer des Zubaus
- * Garage und zusätzlicher Stellplatz
- * Gartenabstellraum

Lage:

Haslau an der Donau und Maria Ellend verbinden naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Kindergarten, Volksschule und Hort befinden sich direkt im Ort, ein Supermarkt in Maria Ellend ist in wenigen Minuten erreichbar. Dank des Bahnhofs Haslau-Maria Ellend sowie der nahe gelegenen A4 Ostautobahn gelangen Sie rasch nach Wien, zum Flughafen Wien-Schwechat und nach Bratislava – ideal für Pendler und alle, die die Ruhe des Grünen mit einer hervorragenden Anbindung verbinden möchten.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3156069?accessKey=6a67>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Für Detailinformationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie Fr. Margit Zettel unter margit.zettel@sreal.at

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine Finanzierung? Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der Erste Bank und Sparkasse in Ihrer Region.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <4.500m

Arzt <6.000m

Krankenhaus <10.000m



Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m

Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

Sonstige

Polizei <4.500m

Post <500m

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.