

Ankommen, durchatmen und das Leben im Grünen genießen



Objektnummer: 6807

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2474 Gattendorf
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	310.000,00 €
Betriebskosten:	26,97 €
USt.:	2,70 €
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

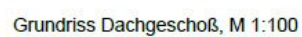
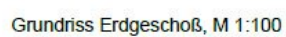
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Dieses hochwertige, charmante Einfamilienhaus vereint modernes, energieeffizientes Wohnen mit naturnahem Flair. Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und der ausgezeichnete Energieausweis sorgen für gehobenen Wohnkomfort und niedrige Energiekosten. Auf einem liebevoll angelegten Grundstück genießen Sie ein Höchstmaß an Ruhe, Privatsphäre und Wohnqualität – nur rund **40 Minuten von Wien** und etwa **18 Minuten von Bratislava** entfernt.

Das im Jahr 2014 in hochwertiger Holzriegelbauweise (Griffner Haus) errichtete Haus fügt sich harmonisch in den gewachsenen, historischen Dorfcharakter des Burgenlands ein. Die unmittelbare Nachbarschaft ist dabei kaum spürbar.

Auf rund **90 m²** Wohnnutzfläche – mit einer **Erweiterungsmöglichkeit der Wohnfläche** um **ca. 20 m²** – bietet das Haus eine durchdachte Raumaufteilung. Das 647 m² große Grundstück überzeugt mit einem liebevoll gepflegten Garten und viel Platz zum Entspannen.

Der Wohnbereich umfasst einen Vorraum, eine Küche, ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur rund **15 m² großen Terrasse**, ein geräumiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken, WC und Fenster, zusätzlich ein separates WC sowie einen Abstell- und Technikraum.

Der weitläufige Garten mit gepflegten Grünflächen, Hochbeeten und altem Baumbestand bildet einen geschützten Rückzugsort und lädt zum Entspannen ein. Ein Gartenhäuschen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Zubehör. Das Haus ist nicht unterkellert und präsentiert sich in einem neuwertigen sowie äußerst gepflegten Zustand.

Ausstattung

- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Außenjalousien
- Klimaanlage
- E-Ladestation (Wallbox)

- Echtholzparkett- und Fliesenböden
- Pkw-Stellplatz
- Gartenhäuschen als zusätzlicher Stauraum

Lage und Infrastruktur

Ruhig und naturnah, eingebettet in die reizvolle Flusslandschaft der Donau-Auen, befindet sich das charmante Haus nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum, dem Bahnhof und der Bushaltestelle entfernt.

Gattendorf bietet eine **ausgezeichnete Nahversorgung** mit Kindergarten, Volksschule, Supermarkt, Gastronomie, Ärztezentrum, Bank, Polizei, Feuerwehr sowie Tennis- und Fußballplatz. Zahlreiche Vereine sorgen zusätzlich für ein lebendiges Gemeinschaftsleben.

Dank der **hervorragenden Verkehrsanbindung** über die **Autobahnen A4 und A6** sowie der **Nähe** zum **Flughafen Wien-Schwechat, Wien** und **Bratislava** ist Gattendorf ein idealer Wohnort für Singles, Paare und Familien. Besonders attraktiv ist die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, kurzen Wegen und hoher Lebensqualität.

Das Wiener Stadtzentrum erreichen Sie mit dem Auto in rund 40 Minuten, Bratislava in etwa 18 Minuten. Mit dem Zug gelangen Sie in ca. 45 Minuten zum Wiener Hauptbahnhof und in nur 14 Minuten nach Bratislava.

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 <4.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap