

**Gemeinlebarn - Traismauer: Haus mit der richtigen
Perspektive und naturnaher Garten in ruhiger
Siedlungslage**



Objektnummer: 2430

Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3133 Gemeinlebarn
Baujahr:	2014
Wohnfläche:	103,00 m ²
Nutzfläche:	166,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Keller:	64,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	314.000,00 €
Betriebskosten:	350,00 €

Ihr Ansprechpartner

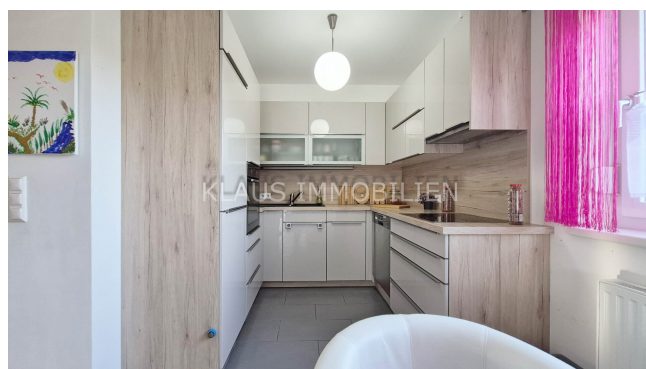


Markus Klaus

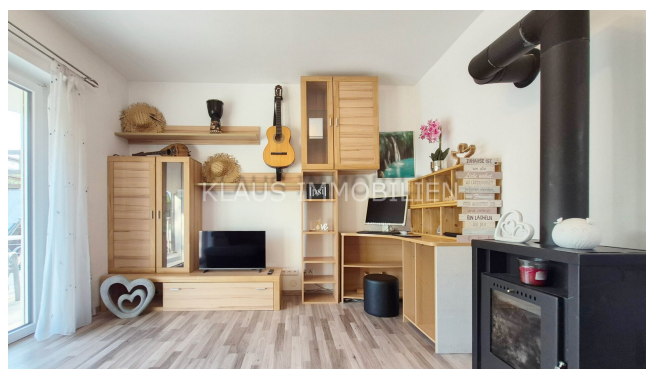
Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH
Schlossberggasse 5
3134 Nußdorf ob der Traisen

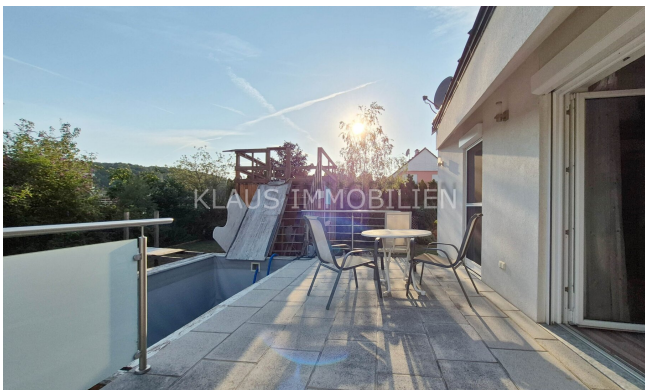
T +43 660 316 20 24
H +43 660 316 20 24

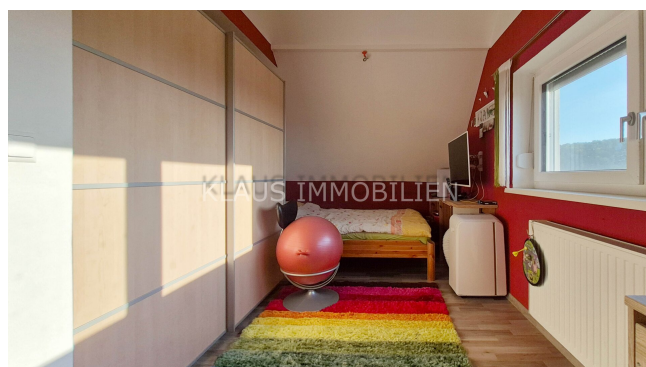
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





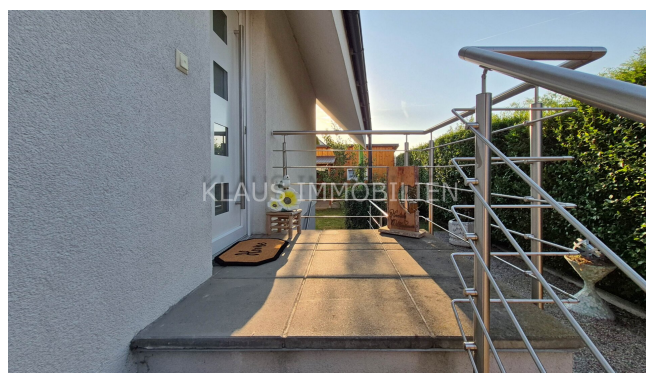
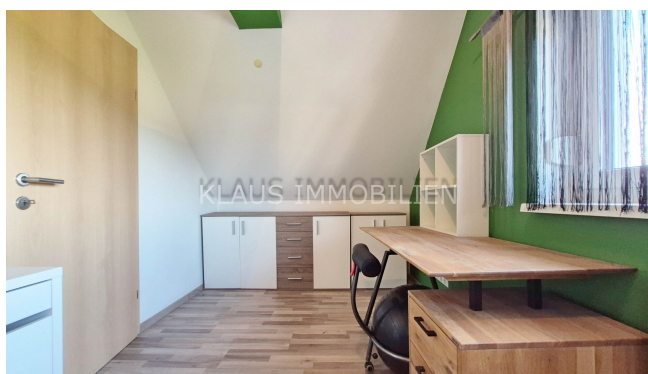


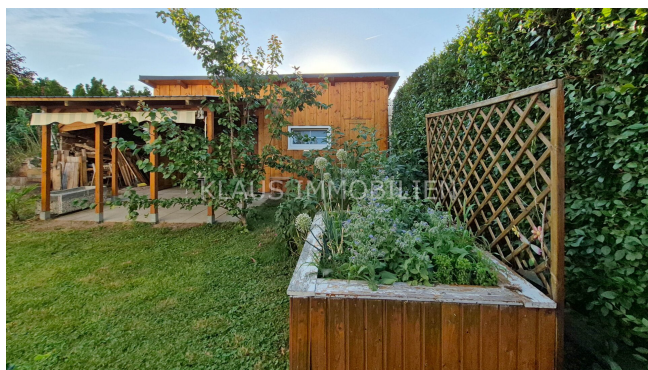




















Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit Naturgarten & Wohlfühlgarantie in Gemeinlebar

Suchen Sie einen Rückzugsort, an dem Sie zeitgemäße Architektur im Einklang mit der Natur genießen können? Dieses außergewöhnliche Holzriegelhaus aus dem Jahr 2014 vereint durchdachtes Wohnen mit einem Gartenparadies in angenehmer Siedlungslage.

Vom Architekten mit viel Gefühl für Raumkonzepte, Licht und Ästhetik entworfen, bietet dieses Zuhause auf ca. 207 m² liebevoll gestalteter Wohnnutzfläche eine perfekte Balance aus offenen Wohnbereichen und individuellen Rückzugsmöglichkeiten.

Das Erdgeschoss: Licht, Raum und harmonisch

Schon beim Betreten spürt man die warme, harmonische Atmosphäre. Das Herz des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, ideal für ein nettes Beisammensein und kulinarische Abende und gemütliche Abende beim Schvedenofen.

- heller Wohnbereich: Durch die große, doppelflügelige Terrassentür öffnet sich der Wohnraum direkt zur Terrasse und den Garten und holt das Grün optisch ins Haus.
- Schlafzimmer, was es so besonders macht? auf dieser Ebene ist auch das Hauptschlafzimmer. Über die eigene Terrassentür können Sie morgens direkt ins Freie, perfekt, um den ersten Kaffee im Freien zu genießen.

Das Obergeschoss: flexible Raumnutzung

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer mit herrlichem Ausblick. Ob als Kinderzimmer, Büro, oder als Gästezimmer, diese Ebene passt sich ganz Ihren Lebensbedürfnissen an.

Das Kellergeschoss: ein vielseitiger Wohnkeller

Der Wohnkeller bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als privater Fitnessbereich, Atelier, Werkstatt oder für genügend Stauraum.

Der Naturgarten: Vielfalt, Erholung & Freizeit

Auf dem ca. 717 m² großen Grundstück (Baurechtsgrund des Landes NÖ) erwartet Sie ein liebevoll angelegter Naturgarten, der Erholung und Freizeitspaß verbindet:

- für Genießer: Ein Garten voller Obstbäume, Naschsträucher und gemütliche Nischen bietet eine Rückzugsorte zum Entspannen und viel Spaß.
- eine kreativ angelegte Kinderpoollandschaft ist an Sommertagen für viel Spaß der Kinder gedacht, während die großzügige Terrasse und die schattige Gartenlaube den idealen Rahmen für erholsame Stunden zuhause bieten.

Die Highlights im Überblick

- das Baujahr: 2014, hochwertige Holzriegelbauweise, vom Architekten entworfen
- die Wohnnutzfläche: ca. 166 m², 4 Zimmer + Wohnkeller
- die Grundstücksfläche: ca. 717 m² auf Baurechtsgrund des Land NÖ (41 € / M)
- der Außenbereich: große Sonnenterrasse, , Poolbereich, Naturgarten mit Obst- & Naschgehölzen und Gartenlaube
- Parken: Doppel-Carport für 2 PKWs
- die Lage: ruhige, angenehme Siedlungslage in Gemeinlebarn (Traismauer) mit guter Bahnverbindung.

Ein Haus mit Seele, das zeitlose Ästhetik, Funktionalität und herrlichem Naturerlebnis auf harmonische Weise vereint. Einziehen, durchatmen und ankommen!

Ihr nächster Schritt...

Dieses Objekt ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Versprechen an die Lebensqualität. All die Besonderheiten und das volle Potenzial dieser Liegenschaft erzählen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch. Wir laden Sie herzlich ein, sich vor Ort selbst ein Bild von diesem netten Einfamilienhaus zu machen.

Wir freuen uns auf Sie!

Bitte beachten Sie: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse beantworten. Wir arbeiten nur zweifelsfreier Legitimation und behandeln diese selbstverständlich vertraulich.

Ihr persönliches Klaus & Kaiblinger Immobilien Team

Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger

Klaus Immobilien

0660/316 20 24

office@klaus-immobilien.at

www.klaus-immobilien.at

Der Gesetzgeber sieht vor, dass für den Verbraucher außerhalb der Geschäftsräume des Maklers, gem. § 11 FAGG, ein 14-tägiges Rücktrittsrecht besteht. Wir haben großes Verständnis, wenn Sie die gewünschte Wohnung oder Haus bereits vorab besichtigen möchten. Hierfür benötigt der Makler lediglich Ihre schriftliche Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden. Und genau aus diesem Grund erhalten Sie, anders als früher, mehr Unterlagen. Die Besichtigungen sind für Sie nach wie vor kostenlos.

??* Bilder wurden gerendert zur besseren Vorstellung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <5.000m

Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap