Wohnen mit Wein-/Weitblick – Kleingartenhaus mit Panorama auf den Anninger



Objektnummer: 8230/273

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Traiskirchen
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,42 m²
Nutzfläche:	74,20 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 75,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	385.000,00 €
Betriebskosten:	122,25 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Liam Lewis-Weber

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM


PRADIUM


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH














PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH
KI-bearbeitet


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM


PRADIUM

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie kommen nach einem langen Tag nach Hause, öffnen die Terrassentür und blicken direkt in die sanft geschwungenen Weinberge, während sich am Horizont der majestätische Anninger erhebt. Genau das erwartet Sie in diesem 2022 fertiggestellten, hochwertig ausgestatteten Kleingartenhaus in einzigartiger Lage zwischen Gumpoldskirchen und Traiskirchen.

Eine Lage, die man nur selten findet

Was diese Liegenschaft so besonders macht, ist ihre außergewöhnliche Einbettung in die Weinfelder des Thermenlandes, mit einem unverbaubaren Blick auf den Anninger, den man sich sonst kaum erträumen kann. Schon nach wenigen Schritten sind Sie mitten in der Natur und die berühmte Genussmeile lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein. Auch der bekannte Thermen-Radweg liegt nur wenige Meter entfernt vor Ihrer Haustür. Trotz dieser idyllischen Naturnähe müssen Sie auf nichts verzichten. Die ruhige Siedlungslage ohne Durchzugsverkehr sorgt für ungestörte Erholung, während zahlreiche Heurige und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar sind. Schließlich liegt das Grundstück genau an der Grenze zwischen Gumpoldskirchen und Traiskirchen und vereint so das Beste aus beiden Welten. Auch der Bahnhof Gumpoldskirchen ist in weniger als 10 Gehminuten erreicht, was diesen Standort auch für Pendler äußerst attraktiv macht.

Lichtdurchflutetes Wohnen auf höchstem Niveau

Durch den verfliesten Eingang betreten Sie einen lichtdurchfluteten Wohnraum mit edlem Echtholz-Parkettboden, der sofort eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Die helle, offene Küche mit Esszimmer geht harmonisch in das Wohnzimmer über, das durch drei vollflächige Fenster in besonders hellem Licht erstrahlt und den Blick ins Grüne freigibt. Ebenfalls im Erdgeschoss liegt das Badezimmer, das mit einer bodenebenen Dusche und hochwertigen Fliesen überzeugt. Über eine geschwungene Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo Sie zwei Schlafzimmer mit maßgefertigten Schränken sowie ein separates WC erwarten. Das große Schlafzimmer birgt dabei das eigentliche Highlight des gesamten Hauses, den direkten Zugang zur Terrasse. Hier lässt es sich bei einem Glas Wein aus der Region wunderbar entspannen, mit Blick über die Weinberge bis zum Anninger, ein Moment purer Lebensqualität.

Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt

Dieses Baumeisterhaus wurde mit Wienerberger Ziegeln Porotherm 25 WI inklusive Steinwolldämmung errichtet und überzeugt damit durch solide Bauqualität und ausgezeichnete Energieeffizienz. Für angenehmes Raumklima das ganze Jahr über sorgt eine Fußbodenheizung mit Luft-Wärmepumpe des Weltmarktführers Daikin, die bei Stromausfall

noch bis zu zwei Tage lang Heizung und Warmwasser gewährleistet. Die modernste Technik bietet im Sommer sogar eine automatische Kühlfunktion, die für konstante 24 bis 25 Grad Raumtemperatur sorgt. Der Echtholz-Parkettboden in Eiche natur zieht sich durch alle Wohnräume, während die Terrasse im Obergeschoss mit ihrem Holzboden und dem unverbaubaren Ausblick zum bevorzugten Rückzugsort wird. Die Sanitärräume sind mit hochwertigen Fliesen von Villeroy & Boch ausgestattet, die Küche verfügt über eine hochwertige Einrichtung mit Markengeräten, und die Maßmöbel im Obergeschoss im stilvollen Vintagelook aus Holz verleihen den Schlafräumen eine ganz besondere, warme Note. An Sicherheit und Komfort wurde ebenfalls gedacht: Eine moderne Alarmanlage mit Videoaufzeichnung sorgt für ein gutes Gefühl, 3-fach verglaste Fenster und Türen von Internorm inklusive Rollos und Fliegengittern schützen zuverlässig vor Wind, Wetter und Insekten. Eine automatische Gartenbewässerung erleichtert die Pflege der Außenanlagen, und dank Glasfaseranschluss sowie TV-Satellit sind Sie auch digital bestens aufgestellt. Ein besonderer Vorteil für Sie, das Haus wird komplett und mit sehr hochwertigen Möbeln verkauft. Sie können somit ohne Umwege und ohne zusätzlichen Aufwand für Möbelbeschaffung sofort einziehen und Ihr neues Zuhause von der ersten Minute an in vollen Zügen genießen.

Dieses Kleingartenhaus vereint alles, wovon viele nur träumen: erstklassige Bauqualität, durchdachte Raumaufteilung, hochwertigste Ausstattung und eine Lage, die ihresgleichen sucht. Wer die Ruhe der Natur ebenso schätzt wie die Nähe zu Wien und die Genüsse der Thermenregion, findet hier sein perfektes Zuhause.

Highlights auf einen Blick:

- Fertigstellung September 2022
- Unverbaubarer Blick auf den Anninger, eingebettet in die Weinberge
- Ruhige Siedlungslage ohne Durchzugsverkehr
- Bahnhof Gumpoldskirchen in unter 10 Gehminuten
- Thermen-Radweg und Genussmeile in unmittelbarer Nähe
- Baumeisterhaus mit Wienerberger Porotherm-Ziegeln inkl. Steinwolldämmung

- Fußbodenheizung mit Daikin Luft-Wärmepumpe inkl. Sommer-Kühlfunktion
- Echtholzparkett Eiche natur
- Terrasse im Obergeschoss mit Holzboden und Weinberg-/Anninger-Blick
- Hochwertige Pergola mit edlen Fliesen im Garten
- 2 Autoabstellplätze direkt vor dem Hauseingang
- Sanitärräume mit Villeroy & Boch Fliesen
- Hochwertige Kücheneinrichtung mit Markengeräten
- Maßmöbel im Vintagelook
- Verkauf komplett mit sehr hochwertigen Möbeln – sofortiger Einzug möglich
- 3-fach verglaste Internorm-Fenster inkl. Rollos und Fliegengitter
- Moderne Alarmanlage mit Videoaufzeichnung
- Automatische Gartenbewässerung
- Glasfaseranschluss & TV-Satellit

Rechtliches:

Hinweis: Die im Einreichplan als Terrasse ausgewiesene Fläche im Erdgeschoß wurde nachträglich verglast und geschlossen. Für diese bauliche Veränderung liegt keine baubehördliche Bewilligung der Gemeinde vor. Eine nachträgliche Bewilligung ist in dieser Ausführung nach den Bestimmungen des Kleingartengesetzes nicht genehmigungsfähig. Die angegebene Wohn-/Nutzfläche ist inklusive der verglasten/geschlossenen Terrasse angegeben.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <1.000m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <2.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap