# VIEL PLATZ, VIEL GRÜN, VIEL PRIVATSPHÄRE – FAMILIENHAUS AUF 1.365 M² GRUND



**Objektnummer: 22039**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2441 Mitterndorf an der Fischa |
| **Baujahr:** | 2014 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 116,08 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 1.243,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 639.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Hanifl**

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11

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



























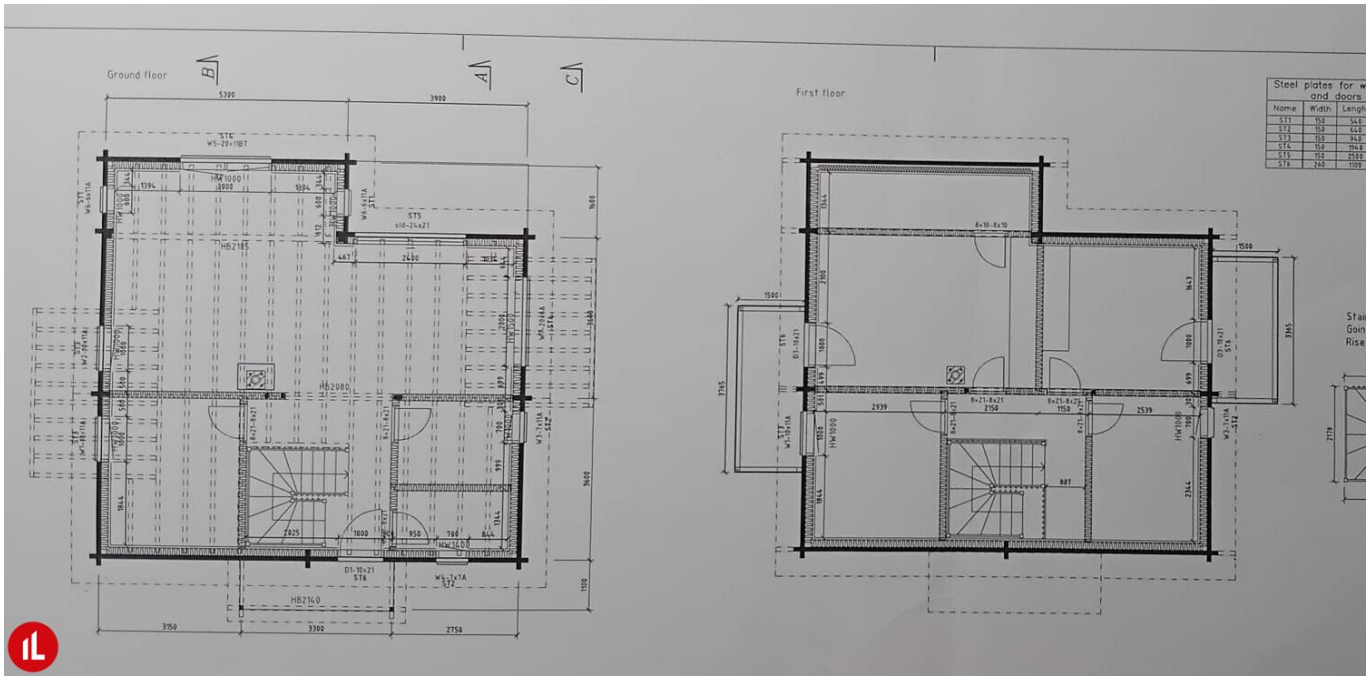











Ground floor
First floor
B
A
C
5300
3900
HB2185
HB2080
HB2140
2430
2750
3150
3300
8x10-8x10
8x21-8x21
2939
2150
1150
2539
1500
1501
3945
3400
1150
Steel plates for w
and doors
Name
Width
Lengh
ST1
150
540
ST2
150
640
ST3
150
940
ST4
150
1140
ST5
150
2560
ST6
260
1120

# Objektbeschreibung

**HOLZHAUS MIT GROSSEM GARTEN UND VIEL PRIVATSPHÄRE**

Zum Verkauf gelangt ein im Jahr 2014 errichtetes Einfamilienhaus auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück mit 1.365 m².

Die Wohnfläche von rund 116,00 m² verteilt sich auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohnbereich, eine separate Küche, ein Büro, ein Wirtschafts- und Technikraum sowie ein WC. Das Obergeschoss bietet drei weitere Zimmer, einen begehbaren Kleiderschrank und ein Badezimmer mit Toilette. Zur Ausstattung zählen eine Klimaanlage, thermostatgesteuerte Marmor-Infrarotheizkörper sowie ein Kaminofen. Die Einbauküche verbleibt im Haus, lediglich der Kühlschrank wird von den Eigentümern mitgenommen. Sämtliche Fenster sowie die Zugänge zu Terrasse und Balkonen sind mit Fliegengittern ausgestattet.

Ein wesentliches Merkmal ist der großzügige und vollständig abgeschirmte Garten. Altbaum-, Hecken- und Obstbaumbestand sorgen für viel Grün und Privatsphäre. Zwei Pavillons, ein Sonnensegel, ein Spielplatz und eine Gerätehütte mit Stromanschluss ergänzen den Außenbereich. Eine Stromleitung wurde bis ans Ende des Gartens verlegt.

**Eindrücke finden Sie hier | Grundrissplan | Video - Besichtigung**

**DATEN & AUSSTATTUNG**

**Besonderheiten:** Grundstück mit 1.365 m² | großer, vollständig abgeschirmter Garten | Altbaum-, Hecken- und Obstbaumbestand | Holzbauweise | familiengerechte Raumaufteilung | Klimaanlage | Kaminofen

**Eckdaten:** Wohnfläche: ca. 116,00 m² laut vorliegenden Flächenangaben | Grundstück: 1.365 m² | davon Gartenfläche: 1.243 m² | Baufläche: 122 m² | Zimmer: 5 | Geschosse: Erdgeschoss und Obergeschoss | Baujahr: 2014

**Raumaufteilung Erdgeschoss:** Eingangsbereich | Wohnzimmer | separate Küche | Büro | Wirtschafts- und Technikraum | WC | Stiegenaufgang

**Raumaufteilung Obergeschoss:** drei Zimmer | begehbarer Kleiderschrank | Badezimmer mit WC | Gang | Balkone

**Innenausstattung:** Einbauküche ohne Kühlschrank | Klimaanlage | Marmor-Infrarotheizkörper mit Thermostat | Kaminofen inklusive vorhandenem Holzbestand | Warmwasserspeicher | Badezimmereinrichtungen | Schreibtisch im Wohnzimmer | Fliegengitter an sämtlichen Fenstern sowie bei Terrasse und Balkonen | TV-Anschlüsse in allen Schlafzimmern, in der Küche und im Badezimmer im Obergeschoss

**Technik:** Vorbereitung für Alarmanlage an sämtlichen Fenstern | Photovoltaikvorbereitung | Videosprechanlage | elektrisches Einfahrtstor mit Funkfernbedienung | Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern

**Garten:** zwei Pavillons mit jeweils ca. 6 × 3 m | Sonnensegel | Gerätehütte mit Stromanschluss und Kühlschrank | Stromanschluss bis ans Ende des Gartens | Spielplatz | Benzinrasenmäher | Kreissäge | vollständiger Sichtschutz zu den angrenzenden Nachbarn

## IHRE INVESTITION: EUR 639 000

**Übergabe nach Vereinbarung.**

**LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.**

**KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer**

**Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <4.500m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <3.500m
Schule <4.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**
Geldautomat <5.000m
Bank <5.000m
Post <1.500m
Polizei <5.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap