Gepflegtes Einfamilienhaus mit schönem Garten südöstlich von Wien



Objektnummer: 6963

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2440 Gramatneusiedl
Baujahr:	1980
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	172,93 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 73,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	570.000,00 €
Provisionsangabe:	

20.520,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Fuchsbauer, MBA

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei
Hauptplatz 10/3
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61926

















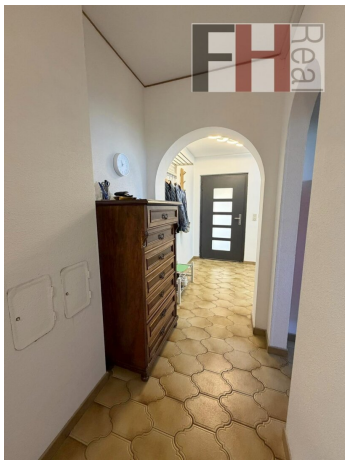




















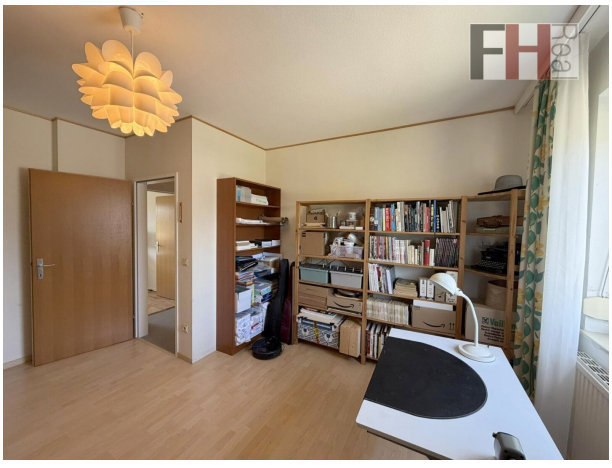






















Objektbeschreibung

Das ebene, traumhafte Grundstück liegt in einer ruhigen Sackgasse am Ortsrand und misst lt. Grundbuch 742m². Der perfekte Ort, um dem hektischen Stadtleben zu entfliehen und Ruhe und Erholung zu finden. In wenigen Minuten ist man im Grünen an der Piesting und trotzdem auch rasch im Ortszentrum und am Bahnhof. Die Widmung ist Bauland Wohngebiet BK I,II. 3 WE, offen/gekuppelt. Das Grundstück wie auch fast das gesamte umliegende Wohngebiet liegt in einer statistischen HQ100-Zone, doch selbst das 1000-jährige Hochwasserereignis 2024 zeigte sich ohne Folgen und damit ohne Wasser am Grundstück. Nichtsdestotrotz wurde schon bei der Errichtung darauf Rücksicht genommen und das Haus auf einem ca. 90cm hohem Sockel gebaut.

Mit vorgelagertem Vorgarten und Hecke nahe an der Gasse gelegen, ist das Haus perfekt am Grundstück positioniert, welches durch ein ferngesteuertes elektrisches Einfahrtstor zur Garage hin befahrbar ist. Auf dem Weg durch einen Torbogen zwischen Haus und Garagengebäude erschließt sich einerseits der Zutritt zu beiden Gebäuden, andererseits eröffnet sich am Ende des Weges der großzügige ebene und uneinsichtige Garten mit seinem gepflegten Rasen, einem Kräuterhochbeet, einem Gartenhäuschen und einer Rundumhecke als Sichtschutz für Ihre Privatsphäre. Ein Hausbrunnen sorgt für die ressourcenschonende Bewässerung der Grünflächen und Pflanzen, welche automatisiert erfolgt. Die Garage mit etwa 19,3m² verfügt ebenfalls über ein ferngesteuertes elektrisches Einfahrtstor, ist mit Fliesen belegt und bietet durch Ihre Dimension auch ausreichend Platz für diverses Werkzeug, Gerätschaften, etc.

Das Objekt besticht durch seine **Ruhelage**, **seine großzügige Wohnfläche, seine hellen, gut bewohnbaren Räumlichkeiten** und die **modernste Haustechnik**, die für **geringe Betriebskosten** sorgt. Das Einfamilienhaus wurde um das Jahr 1981 massiv errichtet (Bauherr war selbst Baumeister und hat es für Eigenbedarf erbaut), bietet 2 Ebenen mit Dachboden und hat eine gesamte Wohnnutzfläche von mehr als 192m², wobei sich die reine Wohnfläche im Haus auf ca. 173 m² beläuft. Die Eigentümer haben es seit 2020 laufend durch Investitionen von insgesamt mehr als 100.000.- Euro umfangreich modernisiert und damit auch technisch in die Gegenwart geführt.

Das Haus verfügt über insgesamt 6 zentral begehbare Zimmer, die fast alle zum nach Nordost ausgerichteten Garten hin liegen und dadurch freundlich und hell sind. Im **Erdgeschoss** bildet der großzügige und neu gestaltete Wohnbereich mit seinen über 35m² und dem Zugang zur 24m² großen Terrasse und dem Garten das Herzstück des Hauses. Als besonderes Highlight für die Übergangszeit und dem Winter wurde ein moderner Kaminofen samt Speicherstein errichtet. Gemütlichkeit und Wohlgefühl in einem der wichtigsten Räume eines Hauses sind somit auch in der kühlen Jahreszeit garantiert. Ein weiteres Zimmer von etwa 15m² zeigt ebenfalls zum Garten hin und beherbergt derzeit den privaten Fitnessbereich der Eigentümer.

Besonders attraktiv zeigt sich die hochwertig sanierte Küche mit mehr als 13m² (DAN Küche

samt Markengeräten), die auch einen Essbereich bietet und ebenso auf dieser Ebene liegt. Weitere Räumlichkeiten im Erdgeschoss, alle vom Flur aus begehbar, sind der Heizraum, das Badezimmer mit Fenster und das WC. Außerdem befindet sich hier der Zugang zum Stiegenhaus, welches ins **Obergeschoss** führt.

Auf dieser Ebene liegen 3 Zimmer zu jeweils ca.15m² in Richtung Garten und ein weiterer Raum von etwa 13m², der derzeit als Arbeitszimmer genützt wird. Je nach Bedarf stehen somit bis zu 5 Schlafzimmer zur Verfügung. Ein Garderobenraum, ein Badezimmer - beide mit Fenster - und ein WC runden das Raumprogramm auf dieser Ebene ab.

Die Böden sind mit Parkett, Vinyl, Laminat, Teppichböden und Fliesen belegt. Die Fenster wie auch die Terrassentür sind mit Außenrollos versehen. Beheizt und warmwasserversorgt wird die Liegenschaft mittels Luftwärmepumpe (Einbau 2023) und Radiatoren. Die Installation einer Photovoltaikanlage (7,65 kWp) samt Speicher (11 kWh) im Jahr 2023 sorgt für Wirtschaftlichkeit und durch ihre Inselbetriebsfähigkeit durch Netzentkupplung auch für größtmögliche Autarkie. Wärmegedämmt mit einer Vollwärmeschutzfassade wie auch einer gedämmten Decke wurde bereits im Jahr 2008. Darüber hinaus wurden bis 2026 wurden laufend Renovierungs- und Verbesserungsarbeiten (wie etwa neue Böden, Wände, Bewässerung, Pflasterung, etc.) durchgeführt. Ultraschnelles Glasfaser-Internet bis zum Router ermöglicht sorgenfreies Home Office bzw. individuelles und ungeingeschränktes Nutzerverhalten innerhalb der Familie.

Die **modernste Haustechnik** garantiert somit somit **sehr niedrige Betriebskosten** und eine günstige, ökologische und zukunftsweisende Energieversorgung.

Dieses Zuhause ist perfekt für Familien, die auf der Suche nach einer ruhigen Umgebung sind, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt benötigen. Auch Paare, die ihren Lebensmittelpunkt inmitten der Natur suchen, werden sich hier sofort zuhause fühlen. Die südöstlich von Wien gelegene Marktgemeinde Gramatneusiedl ist nur rund 30 Autominuten von der Bundeshauptstadt entfernt. Über den Bahnhof Gramatneusiedl besteht eine **perfekte, direkte Zugverbindung**: 4x stündlich, 12 min zur Grillgasse, 15 min zum Hbhf, 30 min zum Stephansplatz - wochentags fährt die letzte S-Bahn in Wien Hbhf um 00.51 Uhr ab, samstags um 01.51 Uhr!

Durch die **örtliche vollwertige Infrastruktur** sind Sie gut versorgt: Schnell erreichen Sie Orte des täglichen Bedarfs wie etwa Supermärkte (diese sogar fußläufig), Bäckerei, Trafik, Café, Apotheke, Bank, Postpartner und Baumarkt. Auch Allgemeinmediziner und eine Zahnärztin sind direkt in Gramatneusiedl ansässig. Außerdem beherbergt die Gemeinde eine Einrichtung für Kleinkindbetreuung unter 3 Jahren, Kindergärten, eine renovierte und vergrößerte Volksschule und eine Mittelschule. In der direkten Region laden Feldwege, Radrouten (wie der *Ziegelbarone-Radweg*) und nahegelegene Naturparks zum Ausspannen ein.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: office@fh-real.at. Weiterführend steht Ihnen gerne Herr Martin Fuchsbauer, MBA

unter +43 664816 31 70 zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposé mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <3.500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap