MITTERNDORF LIVING - „Exklusives Wohnen mit Garten – modernes Reihenhaus mit perfekter Wien-Anbindung“



Objektnummer: 1609/457232

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2441 Mitterndorf an der Fischa
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,07 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	425.000,00 €
Provisionsangabe:	

15.300,00 € inkl. 20% USt.

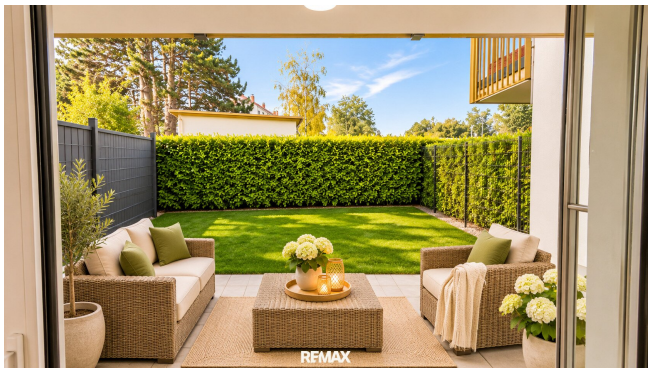
Ihr Ansprechpartner



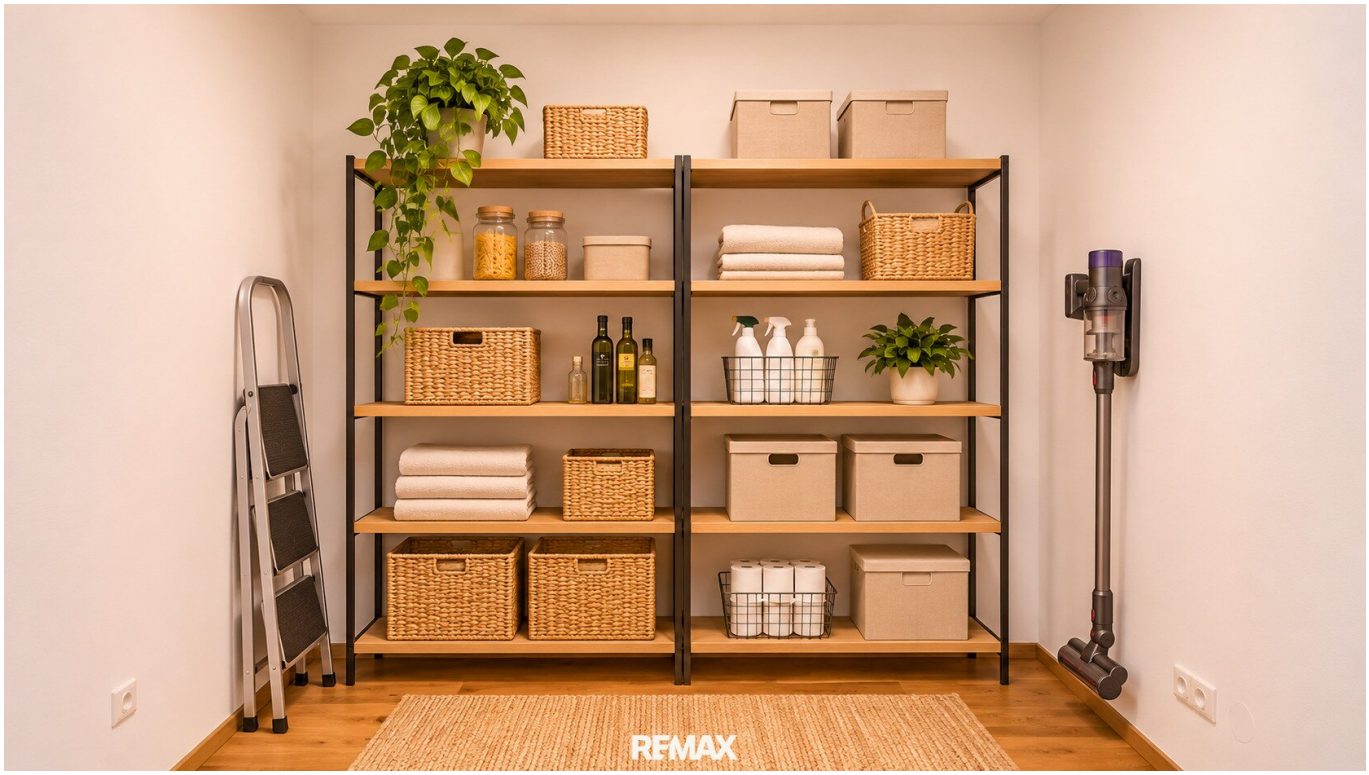
Otto Brad

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9


RE/MAX


RE/MAX

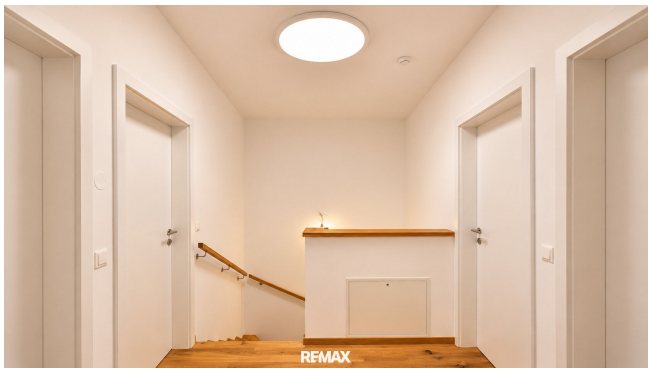

RE/MAX

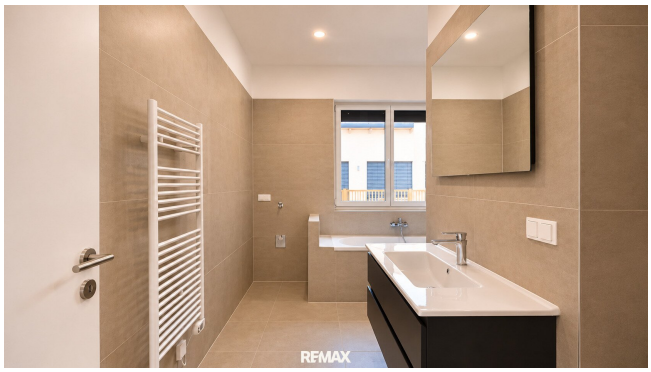

REMAX


REMAX


REMAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


3
RE/MAX

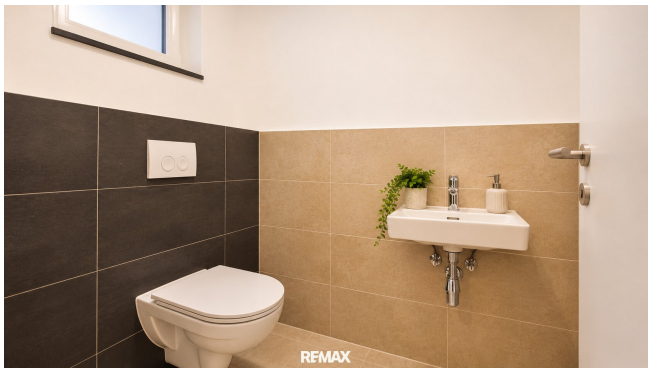

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX







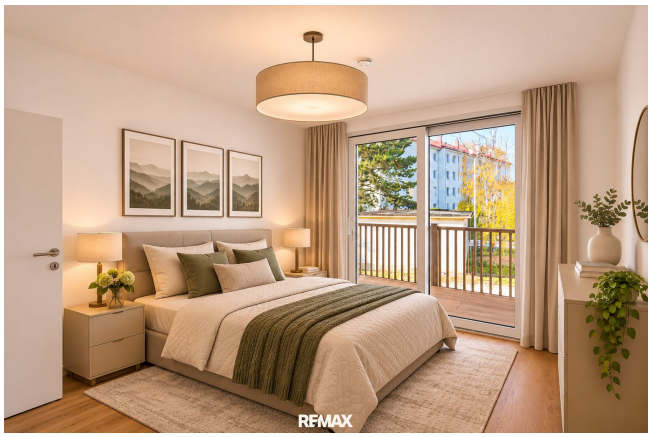

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

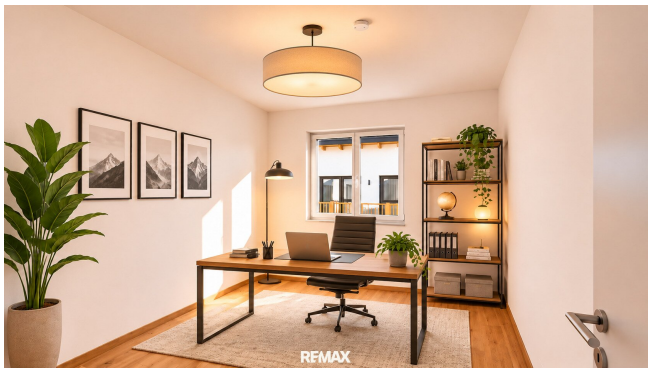

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

Matterport

Objektbeschreibung

MITTERNDORF LIVING - „Exklusives Wohnen mit Garten – modernes Reihenhaus mit perfekter Wien-Anbindung“

Ein Zuhause, das moderne Eleganz, Lebensqualität und exklusiven Wohnkomfort vereint.

Exklusives Design. Hochwertige Ausstattung. Privater Garten. Hervorragende Wien-Anbindung

Manchmal ist es mehr als nur eine Immobilie. Es ist der Ort, an dem man ankommt, durchatmet und sich sofort zu Hause fühlt.

Willkommen bei **Mitterndorf Living** – einem außergewöhnlichen Zuhause für Menschen mit Anspruch an modernes Wohnen, hochwertige Bauqualität und ein besonderes Lebensgefühl.

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Mitterndorf an der Fischa erwartet Sie dieses moderne, hochwertig ausgestattete Reihenhaus, das zeitgemäße Architektur mit durchdachter Raumgestaltung und einer ausgezeichneten Infrastruktur verbindet.

Auf rund **109 m² Wohnnutzfläche** erwartet Sie ein harmonisches Wohnkonzept mit großzügigen Räumen, drei Schlafzimmern, einem eleganten Badezimmer sowie attraktiven privaten Außenflächen. Eine sonnige Terrasse, ein gepflegter Garten und ein zusätzlicher Balkon schaffen Freiraum und erweitern das Wohnerlebnis ins Grüne.

Hier genießen Sie die Ruhe und Lebensqualität einer gewachsenen Gemeinde, ohne auf die Vorzüge der Großstadt verzichten zu müssen.

EIN WOHNERLEBNIS MIT BESONDEREM CHARAKTER

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Vorraum, der den hochwertigen Charakter dieser Immobilie unterstreicht.

Das Herzstück des Hauses bildet die beeindruckende, rund **42 m² große Wohnküche**. Großzügig dimensioniert, lichtdurchflutet und offen gestaltet, bietet sie den perfekten Rahmen für ein modernes Familienleben.

Ob gemeinsames Kochen, entspannte Stunden mit der Familie oder stilvolle Abende mit Freunden – dieser Wohnbereich schafft Raum für die besonderen Momente des Lebens.

Die großen Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtstimmung und verbinden den Innenbereich harmonisch mit dem privaten Außenbereich.

Von hier gelangen Sie direkt auf die rund **13 m² große Terrasse** und in den liebevoll gepflegten, etwa **30 m² großen Garten**.

Ein privater Rückzugsort im Freien, der zum Entspannen, Genießen und Verweilen einlädt.

Das Erdgeschoss wird durch folgende Räumlichkeiten ergänzt:

- Repräsentativer Eingangsbereich
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Separater Hauswirtschaftsbereich mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

PRIVATE RÜCKZUGSORTE – STILVOLL UND GROSSZÜGIG

Über einen modernen, architektonisch ansprechend gestalteten Stiegenaufgang gelangen Sie in das Obergeschoss.

Ein besonderes Detail ist der integrierte **Solartube-Lichtschacht**, der zusätzlich natürliches Tageslicht ins Haus bringt und für eine außergewöhnliche Lichtatmosphäre sorgt.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit drei Schlafzimmern und einem großzügigen Schrankraum.

Das absolute Highlight bildet das außergewöhnlich großzügige, moderne Badezimmer.

Hochwertige Ausstattung und zeitgemäßer Komfort vereinen sich hier zu einer privaten Wohlfühloase.

Zur Ausstattung gehören:

- Elegante Badewanne
- Komfortable Dusche
- WC
- Waschmaschinenanschluss
- Hochwertige Fliesen und moderne Gestaltung

Ein weiteres besonderes Plus ist der rund **10 m² große Balkon**, der einen zusätzlichen privaten Außenbereich bietet und das Raumangebot perfekt ergänzt.

QUALITÄT, DIE MAN SIEHT. TECHNIK, DIE ÜBERZEUGT.

Bei dieser Immobilie wurde besonderes Augenmerk auf eine solide Bauweise, hochwertige Materialien und eine zukunftsorientierte Ausstattung gelegt.

Das Haus wurde in massiver Ziegelbauweise mit zusätzlichem Vollwärmeschutz errichtet und überzeugt durch zahlreiche Ausstattungsdetails:

- Massive Ziegelbauweise
- Hochwertiger Vollwärmeschutz
- Moderne 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Elektrische Raffstores
- Edle Parkettböden
- Hochwertige Fliesen in den Nassbereichen

- Moderne und energieeffiziente Bauweise

Auch für zukünftige technische Anforderungen ist bereits vorgesorgt:

- Vorbereitung für eine Klimaanlage
- Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage
- Garagenplatz inklusive Vorbereitung für eine Wallbox

Eine Immobilie, die heutigen Wohnansprüchen gerecht wird und gleichzeitig Raum für zukünftige Entwicklungen bietet.

DIE LAGE – WO LEBENSQUALITÄT AUF MOBILITÄT TRIFFT

Eine Immobilie ist immer auch eine Frage ihrer Lage. Und genau hier punktet Mitterndorf Living auf besondere Weise.

Das Haus befindet sich in zentraler und äußerst praktischer Wohnlage von Mitterndorf an der Fischa. Kindergärten, Volksschule, Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer beziehungsweise kurzer Entfernung.

Besonders attraktiv ist die ausgezeichnete Anbindung an Wien.

In nur rund 5 Autominuten erreichen Sie den Bahnhof Gramatneusiedl.

Von dort bringen Sie direkte REX- und S-Bahn-Verbindungen komfortabel zum Wiener Hauptbahnhof. Die schnellsten Zugverbindungen benötigen dafür lediglich rund **15–16 Minuten**.

Damit wird dieses Zuhause zu einer besonders attraktiven Adresse für Wien-Pendler, die bewusst außerhalb der Stadt wohnen und dennoch rasch im Zentrum sein möchten.

DIE WICHTIGSTEN ENTFERNUNGEN AUF EINEN BLICK

Mit dem Auto – ca. Fahrzeiten:

- Gramatneusiedl Bahnhof: 5 Minuten
- Ebreichsdorf: 10 Minuten
- Schwechat: 15–18 Minuten
- Flughafen Wien-Schwechat: 18–20 Minuten
- Baden bei Wien: 20 Minuten
- Mödling: 20 Minuten
- Wiener Neustadt: 25 Minuten
- Wien Zentrum: 25–35 Minuten

Auch Himberg, Schwadorf und Fischamend sind über das regionale Straßennetz gut erreichbar.

HERVORRAGENDE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Direkte Bahnverbindungen von Gramatneusiedl nach Wien
- REX- und S-Bahn-Verbindungen
- Park-&-Ride-Anlage am Bahnhof
- Fahrradabstellmöglichkeiten

- Regionale Busverbindungen, unter anderem Richtung Flughafen Wien-Schwechat über die Linien 221 und 222

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit Wiens macht diese Adresse besonders interessant.

DIE HIGHLIGHTS DIESER IMMOBILIE

- Ca. 109 m² Wohnnutzfläche
- Großzügige Wohnküche mit ca. 42 m²
- Drei Schlafzimmer
- Großzügiger Schrankraum
- Modernes, hochwertiges Badezimmer
- Ca. 13 m² Terrasse
- Ca. 30 m² gepflegter Garten
- Ca. 10 m² Balkon
- Massive Ziegelbauweise mit Vollwärmeschutz
- 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Elektrische Raffstores

- Hochwertige Parkettböden
- Vorbereitung für Klimaanlage und Photovoltaik
- Garagenplatz mit Wallbox-Vorbereitung
- Zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Nur ca. 5 Autominuten zum Bahnhof Gramatneusiedl

MITTERNDORF LIVING

Mehr als Wohnen. Ein Lebensgefühl.

Stellen Sie sich vor, Sie genießen Ihren Morgenkaffee auf der eigenen Terrasse, verbringen entspannte Stunden im privaten Garten und erreichen dennoch in kürzester Zeit den Wiener Hauptbahnhof.

Ein modernes Zuhause, das Raum für Familie, Ruhe und persönliche Entfaltung bietet – verbunden mit einer Infrastruktur, die den Alltag angenehm und unkompliziert macht.

Hier vereinen sich Wohnqualität, Komfort und Lage zu einem Zuhause mit besonderem Wert.

Lassen Sie sich von Mitterndorf Living begeistern und entdecken Sie Ihr neues Zuhause.

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 <500m
Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <3.000m
Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.500m
Post <500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap