Nachhaltig und großzügig wohnen I Bestens angebunden



Objektnummer: 7013

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2474 Gattendorf
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	239,25 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	475,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	58,59 €
USt.:	5,86 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Maria Rieger

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 699 1414 4040



















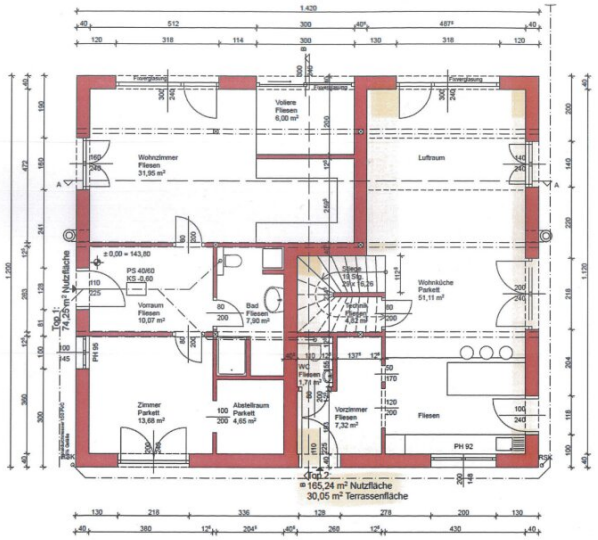




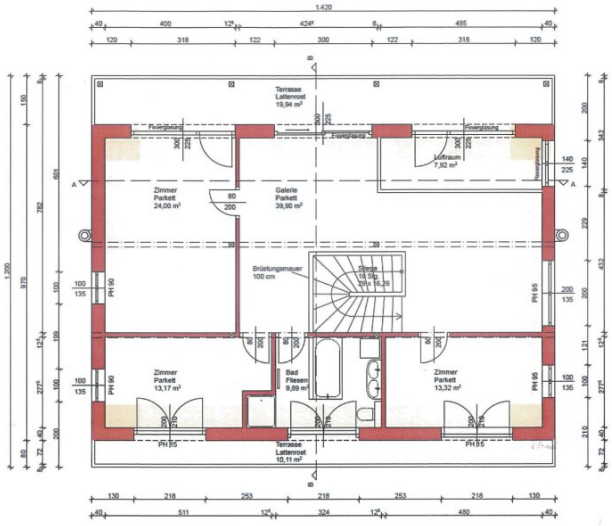








Grundriss Erdgeschoß, M 1:100



Grundriss 1. Stock, M 1:100

Objektbeschreibung

Dieses großzügige **Niedrigenergiehaus** verbindet modernes Wohnen, nachhaltige Haustechnik und ein hohes Maß an Privatsphäre. Trotz der Lage im gewachsenen Ortsverband ist die unmittelbare Nachbarschaft kaum spürbar, ein Zuhause für alle, die Ruhe und Freiraum schätzen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu wollen. Das 2014/2015 errichtete **Griffner Haus in hochwertiger Holzriegelbauweise** fügt sich mit regionaltypischen Elementen harmonisch in den historischen Dorfcharakter von Gattendorf ein und präsentiert sich in einem **äußerst gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand**.

Auf rund **235 m² Wohnnutzfläche** und einem ca. **647 m² großen Grundstück** bietet das Haus ein außergewöhnlich flexibles Raumkonzept mit **vier Schlafzimmern, zwei Bädern und drei WCs**. Ob großzügiges Familienhaus, Zweigenerationenwohnen, Homeoffice oder Wohnen mit Gästen – die Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten.

Ein besonderes Plus befindet sich im Erdgeschoss: Das **separate Gäste-Appartement** kann bei Bedarf unkompliziert in den Hauptwohnbereich integriert werden. Dadurch lässt sich auch komfortables **Wohnen auf einer Ebene** realisieren. Ebenso ist eine Nutzung als zwei getrennte Wohneinheiten denkbar, wobei eine Einheit barrierefrei zugänglich ist.

Das Herzstück des Hauses bildet der rund **50 m² große Wohnbereich mit offener Wohnküche**. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen gemeinsam mit mehreren Terrassenzugängen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Direkt anschließend öffnet sich die rund **60 m² große Terrasse** zum gepflegten Garten. Grünflächen, Obstbäume und die geschützte Lage machen ihn zu einem privaten Rückzugsort – ideal für entspannte Stunden, gemeinsame Essen im Freien oder einfach zum Genießen der Ruhe. Im Obergeschoss erwarten Sie eine offene Galerie sowie drei zentral begehbare Zimmer und ein großzügiges Badezimmer. Von hier gelangen Sie direkt auf die beiden Balkone: einen ca. **10 m² großen Südbalkon** sowie einen ca. **20 m² großen Nordbalkon**.

Das Haus ist nicht unterkellert.

Ausstattung auf einen Blick

- **Photovoltaikanlage mit ca. 25 kWp**
- **Zwei E-Ladestationen / Wallboxen**

- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Außenjalousien
- Echtholzparkett und Fliesenböden
- Rund **50 m² großer Wohnbereich** mit offener Küche
- Rund **60 m² große Terrasse**
- Vier Schlafzimmer
- Zwei Badezimmer mit Designer-Armaturen
- Bodentiefe Dusche im Erdgeschoss
- Badewanne im Obergeschoss
- Drei WCs
- Waschmaschinenanschluss in beiden Badezimmern
- Separates Gäste-Apartment im Erdgeschoss
- Bei Bedarf **zwei getrennte Wohneinheiten,** eine davon barrierefrei zugänglich
- Galerie im Obergeschoss

- Süd-Balkon mit ca. 10 m² und Nord-Balkon mit ca. 20 m²
- Wasseraufbereitungsanlage mit Granderwasser
- Hauseigener Brunnen zur Gartenbewässerung
- Gepflegter Garten
- Zwei Autoabstellplätze

Lage und Infrastruktur - Natur genießen und trotzdem bestens angebunden

Gattendorf verbindet entspanntes Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Eingebettet in die reizvolle Landschaft der Donau-Auen und nur wenige Gehminuten vom Ortskern entfernt, bietet die Lage einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, Radfahren, Reiten oder Ausflüge in die umliegende Natur beginnen praktisch vor der Haustüre. Gleichzeitig bietet Gattendorf eine sehr gute Grundversorgung: **Kindergarten, Volksschule, Supermarkt, Gastronomie, Ärztezentrum, Bank, Polizei, Feuerwehr sowie Tennis- und Fußballplatz** befinden sich direkt im Ort. Ein aktives Vereinsleben unterstreicht den angenehmen dörflichen Charakter.

Auch die überregionale Anbindung überzeugt. Über **A4 und A6** sind Wien und Bratislava komfortabel erreichbar. Die Nähe zum Neusiedler See, zur slowakischen Grenze und zum Designer Outlet Parndorf erweitert das Freizeit-, Einkaufs- und Erholungsangebot zusätzlich. Der **Flughafen Wien-Schwechat** ist mit dem Auto in **rund 26 Minuten**, Bratislava in ca. **29 Minuten** und die Wiener Innenstadt in rund **40 Minuten** erreichbar. Bahnhof und Bushaltestelle von Gattendorf liegen nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen auch öffentlich eine gute Anbindung in Richtung Wien und Bratislava.

Hinweis zu den Bildern: *Zur besseren Veranschaulichung wurden einzelne dargestellte Fotos mithilfe von Künstlicher Intelligenz (KI) digital bearbeitet bzw. visualisiert. D*ie tatsächlichen Gegebenheiten der Immobilie können hinsichtlich Möblierung und Ausstattung von diesen Darstellungen abweichen.

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.

Frau Mag. Maria Rieger*, Mobil:* +43 699 1414 4040*, Mail:* m.rieger@advanta.at*, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <4.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap