

## **Absoluter Top-Preis: Neues Traumhaus in idyllischer Lage im Grünen**



**Objektnummer: 18695**

**Eine Immobilie von hierwohnic Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Vorderbruck 215b               |
| Art:                          | Haus - Doppelhaushälfte        |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 2770 Gutenstein                |
| Baujahr:                      | 2020                           |
| Zustand:                      | Neuwertig                      |
| Möbliert:                     | Teil                           |
| Alter:                        | Neubau                         |
| Wohnfläche:                   | 103,78 m <sup>2</sup>          |
| Zimmer:                       | 4                              |
| Bäder:                        | 2                              |
| WC:                           | 3                              |
| Balkone:                      | 1                              |
| Terrassen:                    | 1                              |
| Stellplätze:                  | 2                              |
| Garten:                       | 134,57 m <sup>2</sup>          |
| Heizwärmebedarf:              | 49,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,81                           |
| Kaufpreis:                    | 330.000,00 €                   |
| Provisionsangabe:             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



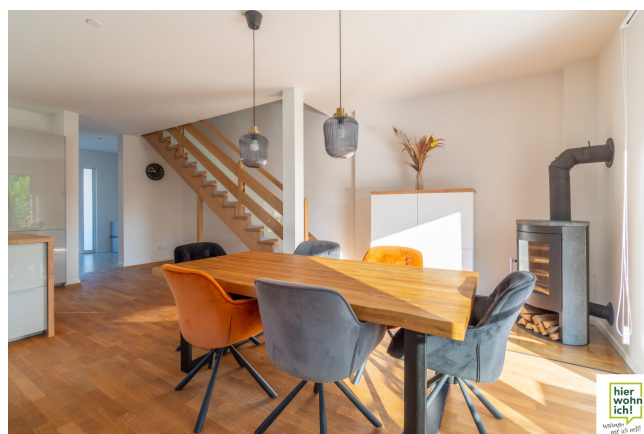
**Wolfram Wassermann**



hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!











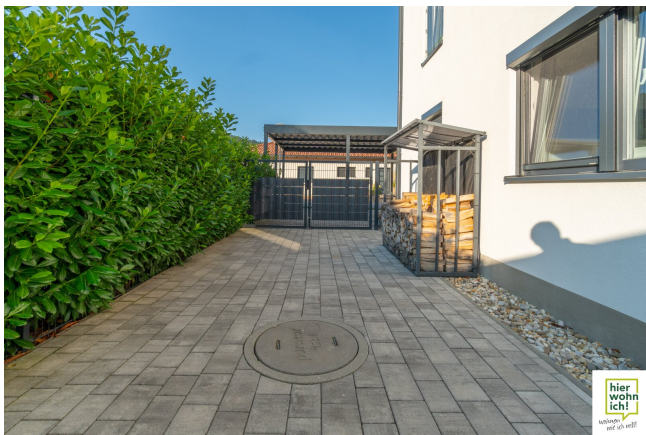








hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



















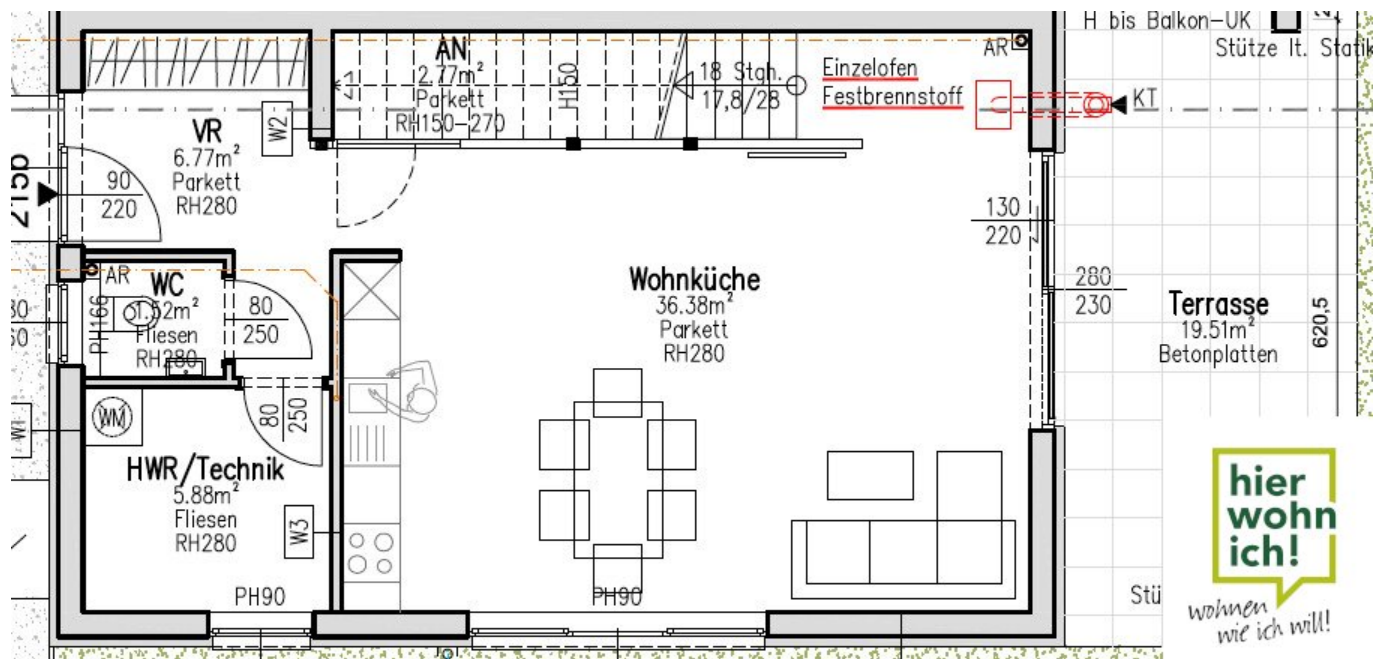






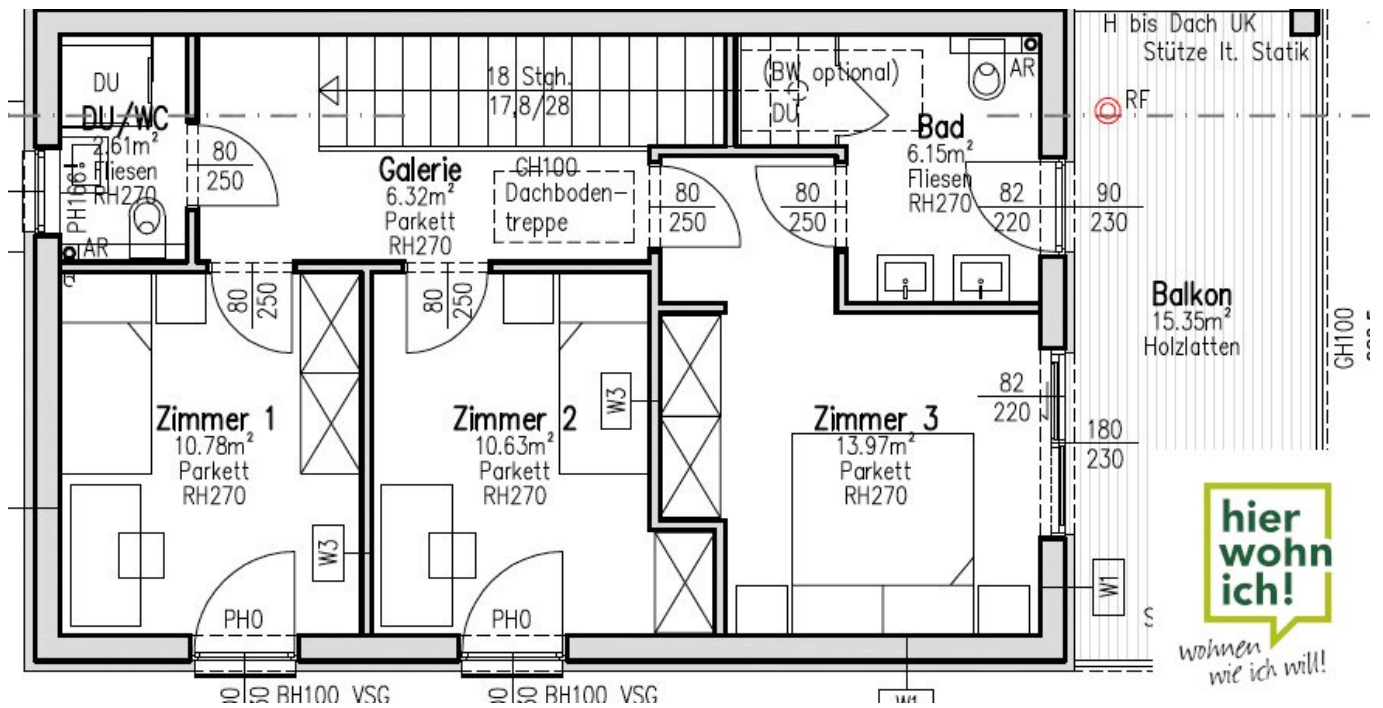






**hier  
wohn  
ich!**

wohnen  
wie ich will!







wohnen  
wie ich will!

## GRUNDRISS ERDGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus in Gutenstein!

Diese **wunderschöne Doppelhaushälfte** ist der perfekte Ort für Sie und Ihre Familie, um ein komfortables und modernes Zuhause zu genießen. Mit einem Kaufpreis von € 330.000,- bietet dieses Haus ein **hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis**, das Sie nicht verpassen sollten.

Auf einer Wohnfläche von 104m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie **4 geräumige Zimmer**, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für Privatsphäre und Entspannung bieten. Das Haus ist neuwertig und in einem ausgezeichneten Zustand und wurde mit **vielen Extras ausgestattet**. So wurde ein **Carport für 2 Auto** errichtet, ein zusätzlicher **Holzofen** gebaut, sowie eine **große und sehr hübsche Küche** eingebaut. Der **Garten wurde liebevoll gestaltet**, eine **Holzhütte mit Werkstatt** bietet genügend Platz für Gartenmöbel und Fahrräder. Sollten Sie noch mehr Platz benötigen bietet der **Dachboden mit etwa 30 m<sup>2</sup>** zusätzlich jede Menge Stauraum.

Genießen Sie den Luxus von **hochwertigen Materialien** und **stilvoller Einrichtung**, das Haus ist teilmöbliert und wird wie auf den Fotos ersichtlich übergeben, somit steht einem schnellen Einzug nichts entgegen. Die Fußbodenheizung in Kombination mit einer Wärmepumpe garantiert auch an kalten Tagen eine warme Atmosphäre, zusätzlich kann im Wohnzimmer der Holzofen beheizt werden.

Der Garten, Balkon und die Terrasse sind perfekt für gemütliche Grillabende oder entspannte Sonnenbäder im Sommer. Sie können auch den atemberaubenden Grünblick genießen, der Ihnen ein Gefühl von Ruhe und Entspannung vermittelt. Das Haus verfügt außerdem über 2 Stellplätze, sodass Sie sich keine Sorgen um Parkmöglichkeiten machen müssen.

Die drei WCs und 2 Bäder bieten Ihnen und Ihrer Familie viel Komfort und Bequemlichkeit. Die Bäder sind jeweils mit einem Fenster ausgestattet, das für eine natürliche Belüftung sorgt und sind mit Duschen ausgestattet. Die moderne Einbauküche ist der perfekte Ort, um köstliche Mahlzeiten zuzubereiten und Ihre Familie und Freunde zu verwöhnen.

Vorderbruck (Gemeinde Gutenstein) ist eine charmante Gemeinde in Niederösterreich, die Ihnen ein hervorragendes Lebensumfeld bietet. Mit malerischen Landschaften, einer reichen Geschichte und einer freundlichen Gemeinschaft werden Sie sich hier schnell zuhause fühlen. Der Bahnhof ist nur 5 Gehminuten entfernt.

**Haben Sie Fragen oder Interesse an diesem Haus? Dann kontaktieren Sie uns, wir freuen uns auf Ihre Anfrage:**



hierwohnicH Immobilien GmbH

**Ansprechpartner:**

Wolfram Wassermann

Telefon: 0699 1965 3726

E-Mail: [wassermann@hierwohnicH.at](mailto:wassermann@hierwohnicH.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.275m

Apotheke <3.750m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <4.100m

Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.700m

Bäckerei <4.175m

**Sonstige**

Bank <1.675m

Geldautomat <1.675m

Post <1.725m

Polizei <4.175m

**Verkehr**

Bus <400m

Bahnhof <400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap