Naturparkgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge | Exklusive Doppelhaushälfte | 5 Zimmer | Eigengrund | 5 Stellplätze | Keller

Objektnummer: 21787

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2452 Mannersdorf am Leithagebirge
Wohnfläche:	131,00 m²
Nutzfläche:	182,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	37,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	549.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

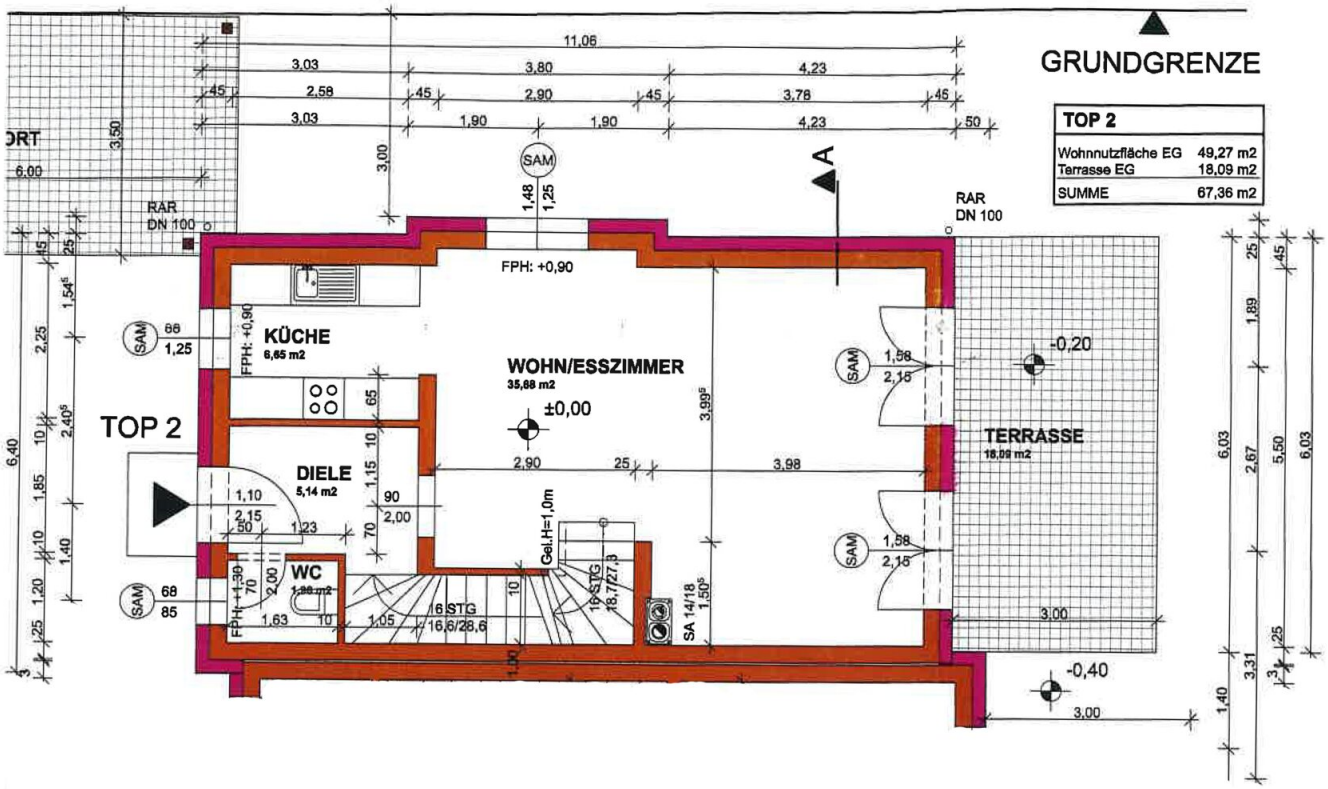
Monika Steinmetz

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

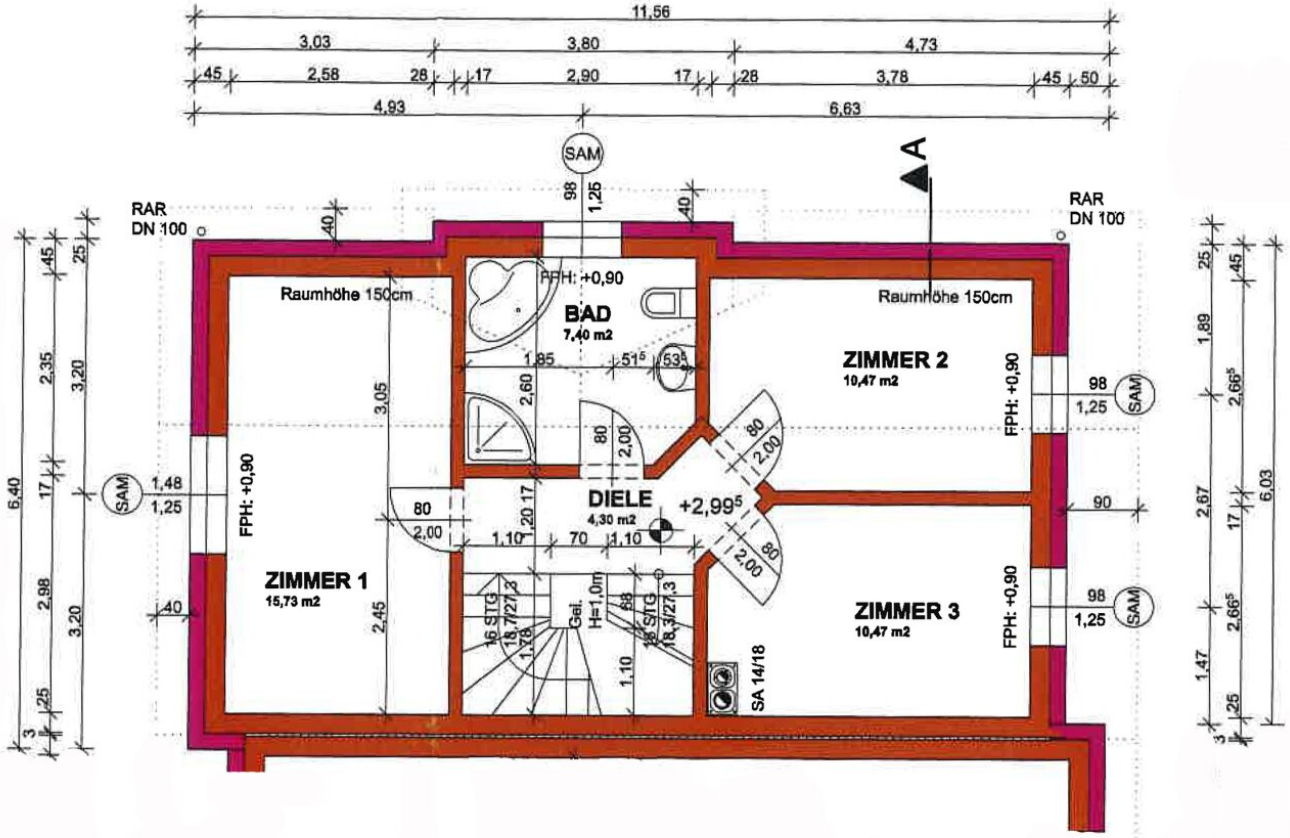
H +43 664 190 11 11

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

DANNER

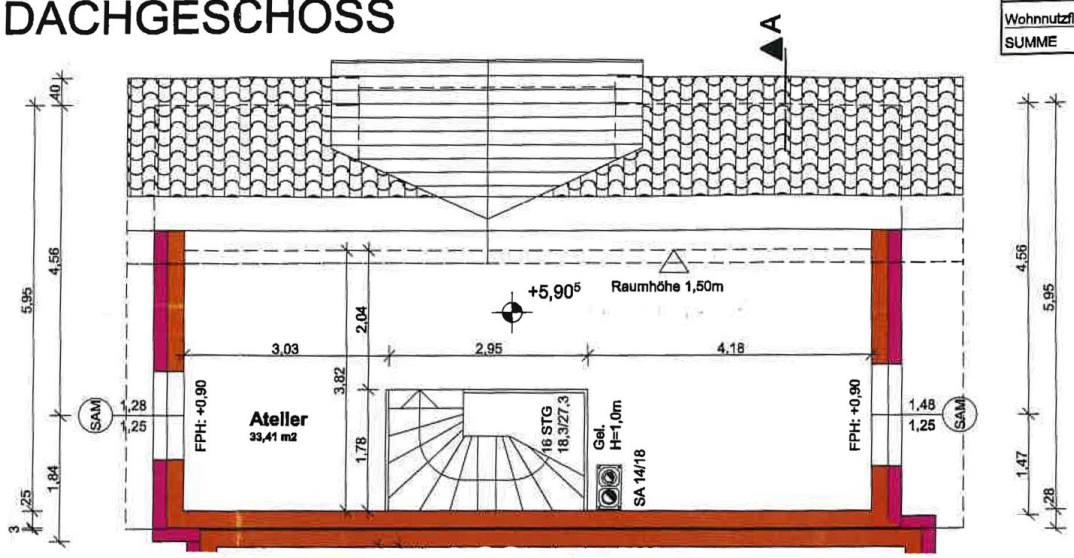

GRUNDGRENZE
TOP 2
Wohnnutzfläche EG 49,27 m2
Terrasse EG 18,09 m2
SUMME 67,36 m2
KÜCHE
6,65 m2
WOHN/ESSZIMMER
35,88 m2
DIELE
5,14 m2
WC
TERRASSE
18,09 m2
TOP 2
FPH: +0,90
±0,00
-0,20
-0,40
RAR
DN 100
SAM
SA 14/18
Gel.H=1,0m
16 STG
16,6/28,6
11,06
3,03
3,80
4,23
2,58
2,90
3,78
1,90
1,90
4,23
3,50
6,00
6,40
6,03
5,50
3,31
1,89
2,67
3,98
3,99
3,00
1,40

OBERGESCHOSS

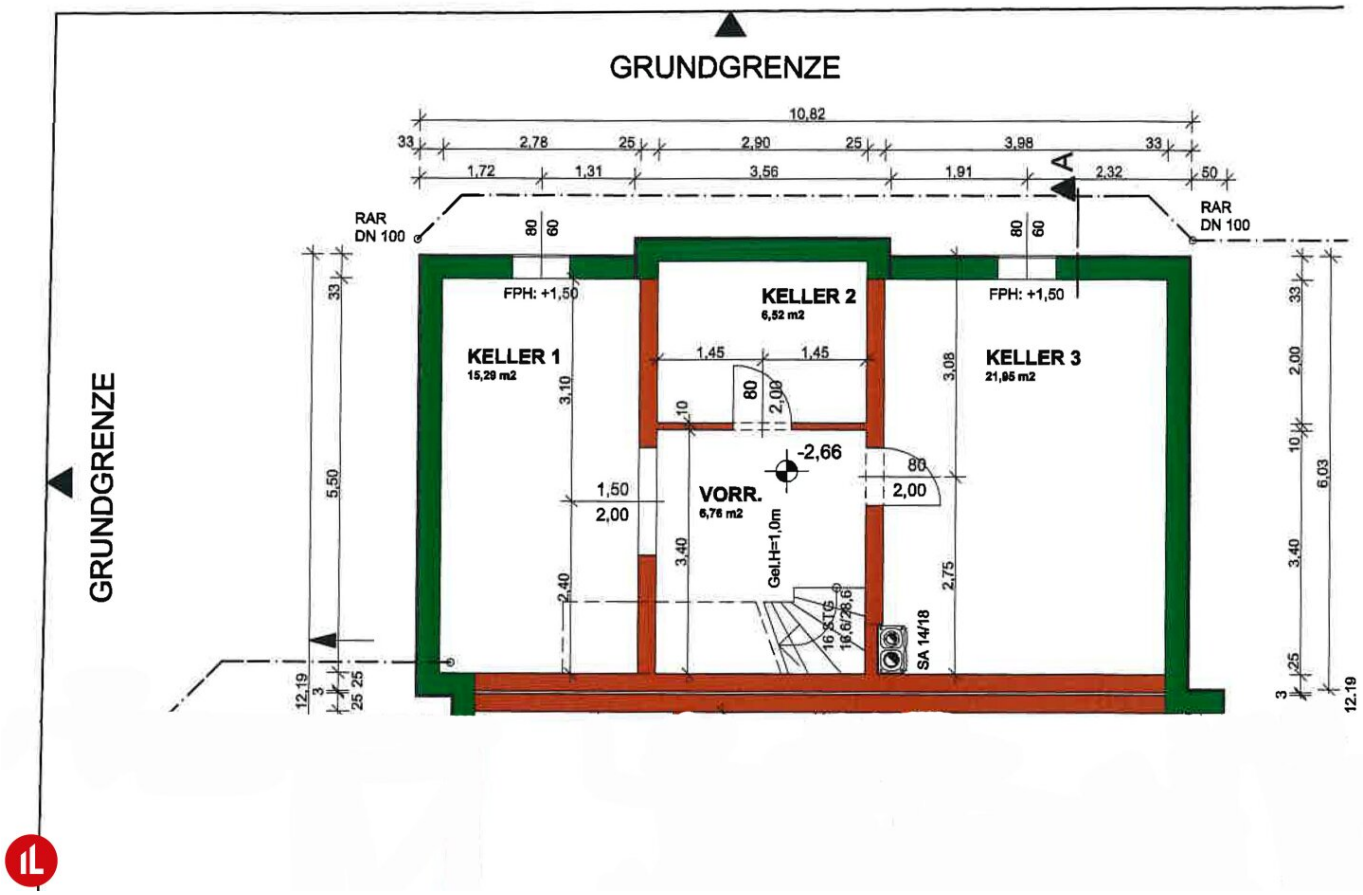


DACHGESCHOSS

TOP 2	
Wohnnutzfläche DG	33,41 m2
SUMME	33,41 m2



KELLERGESCHOSS



Objektbeschreibung

BESCHREIBUNG

Eingebettet in die idyllische Landschaft des Leithagebirges erwartet Sie diese erstklassige Doppelhaushälfte, die modernen Wohnkomfort mit naturnahem Lebensstil vereint. Auf großzügigen 131 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, bietet dieses Zuhause 5 lichtdurchflutete Zimmer, einen einladenden Wintergarten, einen voll ausgestatteten Keller mit 50 m² sowie ein beeindruckendes Atelier im Dachgeschoss, das sich ideal als Homeoffice oder Kreativraum nutzen lässt. Das 300 m² große Grundstück ist ein wahres Paradies – mit Obstbäumen, einem geräumigen Schuppen und genügend Platz für Ihre individuellen Gartenträume. Für höchsten Komfort stehen Ihnen zudem 5 Autoabstellplätze zur Verfügung.

RAUMAUFTEILUNG & AUSSTATTUNG

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem überdachten Eingangsbereich empfangen, der in eine großzügige Diele führt. Das Herzstück des Erdgeschosses ist der offene Wohn-Essbereich mit hochwertiger Markenküche, der ein Gefühl von Großzügigkeit und Behaglichkeit vermittelt. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum Wintergarten und dem liebevoll angelegten Garten, wo Sie entspannte Stunden im Grünen genießen können. Ein modernes Gäste-WC mit Handwaschbecken komplettiert diese Etage.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein geräumiges Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum, das für höchsten Wohnkomfort sorgt. Neben einem freundlichen Kinderzimmer steht Ihnen zusätzlich ein extra großer Schrankraum zur Verfügung – ideal für Mode- und Ordnungsbegeisterte. Das stilvolle Badezimmer in elegantem Weiß begeistert mit einer ebenen Dusche, einem Handwaschbecken, WC und einem Fenster, das den Raum mit Tageslicht durchflutet.

Ein echtes Highlight ist das 34 m² große Atelier im Dachgeschoss. Ob als Rückzugsort für kreative Projekte, als großzügiges Homeoffice oder als weiteres Schlafzimmer – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt.

Zusätzlichen Stauraum und funktionalen Komfort bietet der 50 m² große Keller, der neben einer Waschküche und einem Wirtschaftsraum auch über einen Fitnessraum verfügt – perfekt für alle, die gerne sportlich aktiv sind.

Die Ausstattung des Hauses überzeugt mit geschmackvollem Laminat- und Fliesenboden, Außenrollläden und Fliegengittern sowie einer effizienten Gasheizung, die für wohlige Wärme sorgt.

FREIZEIT

In puncto Freizeitgestaltung bleiben keine Wünsche offen: Der nahegelegene Naturpark „Die Wüste Mannersdorf“ lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein, während Sie in nur 20 Minuten den wunderschönen Naturpark Neusiedler See erreichen. Ein weitläufiges Netz an Radwegen sorgt für abwechslungsreiche Ausflüge in die Natur.

Hier geht's zur VIDOEBESICHTIGUNG

INFRASTRUKTUR

Diese Lage bietet eine hohe Lebensqualität sowie eine optimale Infrastruktur mit guten Verkehrsanschlüssen, schulischen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit der Zug- und Buslinie 247 erreichen Sie Wien bequem, während die Buslinien 248 und 277 schnelle Verbindungen nach Götzendorf (S60) und Eisenstadt bieten.

DIE HIGHLIGHTS:

* 353m² Eigengrund

* 131m² Wohnfläche

* 5 Zimmer

* Wintergarten

* Atelier

* großer Schrankraum

* 5 Autoabstellplätze

* voll unterkellert

* Gasheizung

* **Investition EUR 549.000,-**

Diese einzigartige Doppelhaushälfte bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause voller Möglichkeiten – inmitten einer grünen Ruhelage. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und investieren Sie in Ihre Zukunft für EUR 579.000,-!

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

RUFEN SIE AN!

Monika Steinmetz - 0664 190 11 11

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Im Erfolgsfall beträgt unser Honorar 3% zuzüglich 20% USt.

Ihre Anfrage ist 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.500m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap