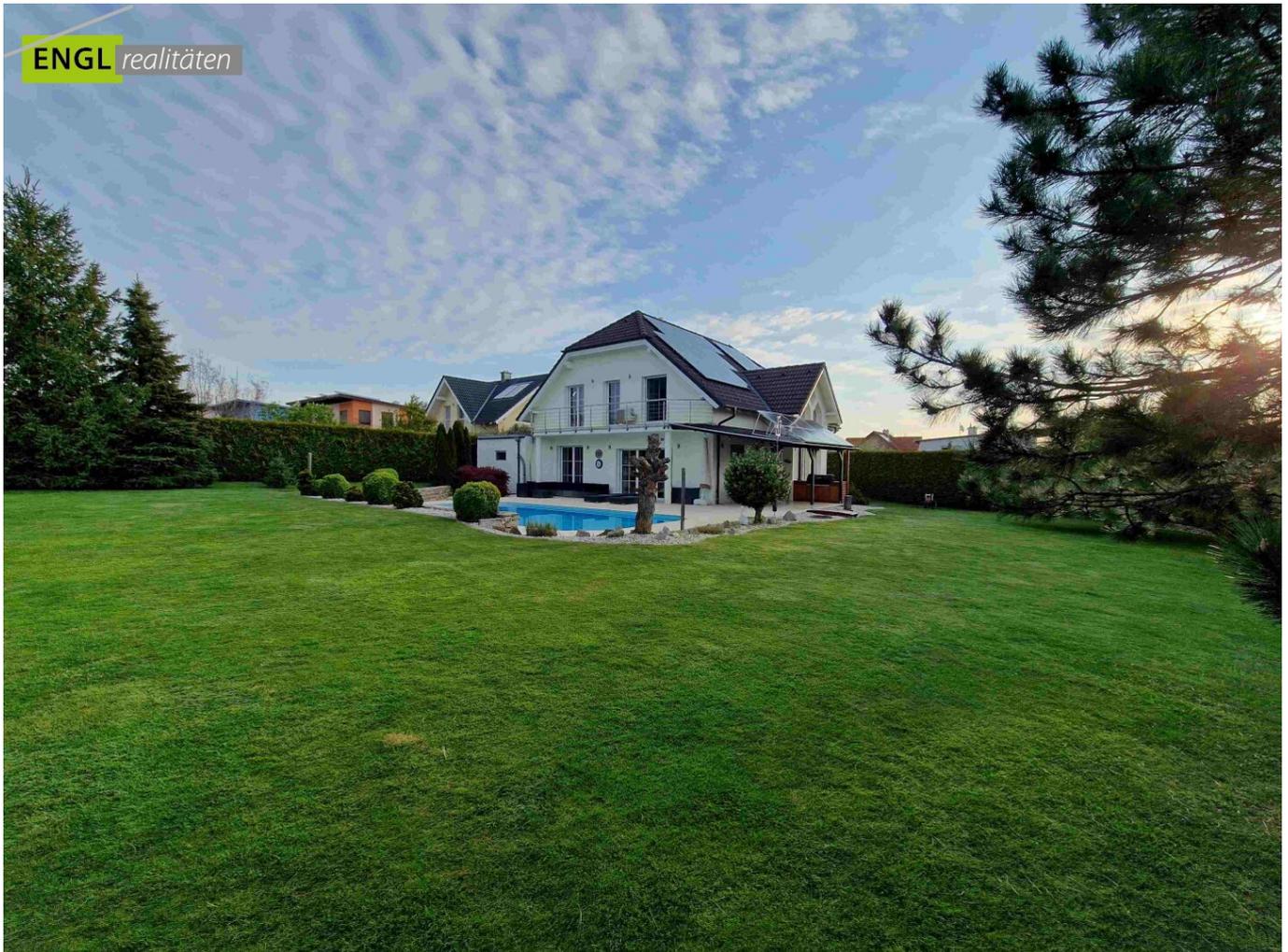


**"Ihr Traum wird wahr" Gartenparadies, Eleganz, Komfort,  
ein energieeffizientes Zuhause für ihre Familie**



Gartenansicht

**Objektnummer: 7536/78**

**Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2440 Gramatneusiedl
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	172,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	107,12 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	994.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	185,35 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Monatl. BK inkl. Gemeindeabgaben, Wasser, Kanal, Grundsteuer-Ohne Stromverbrauch und Stromrückvergütung

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

ENGL realitäten







ENGL realitäten



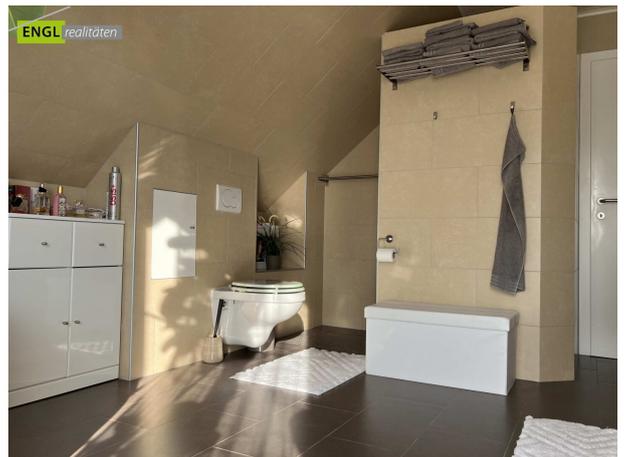
ENGL realitäten



ENGL realitäten



ENGL realitäten



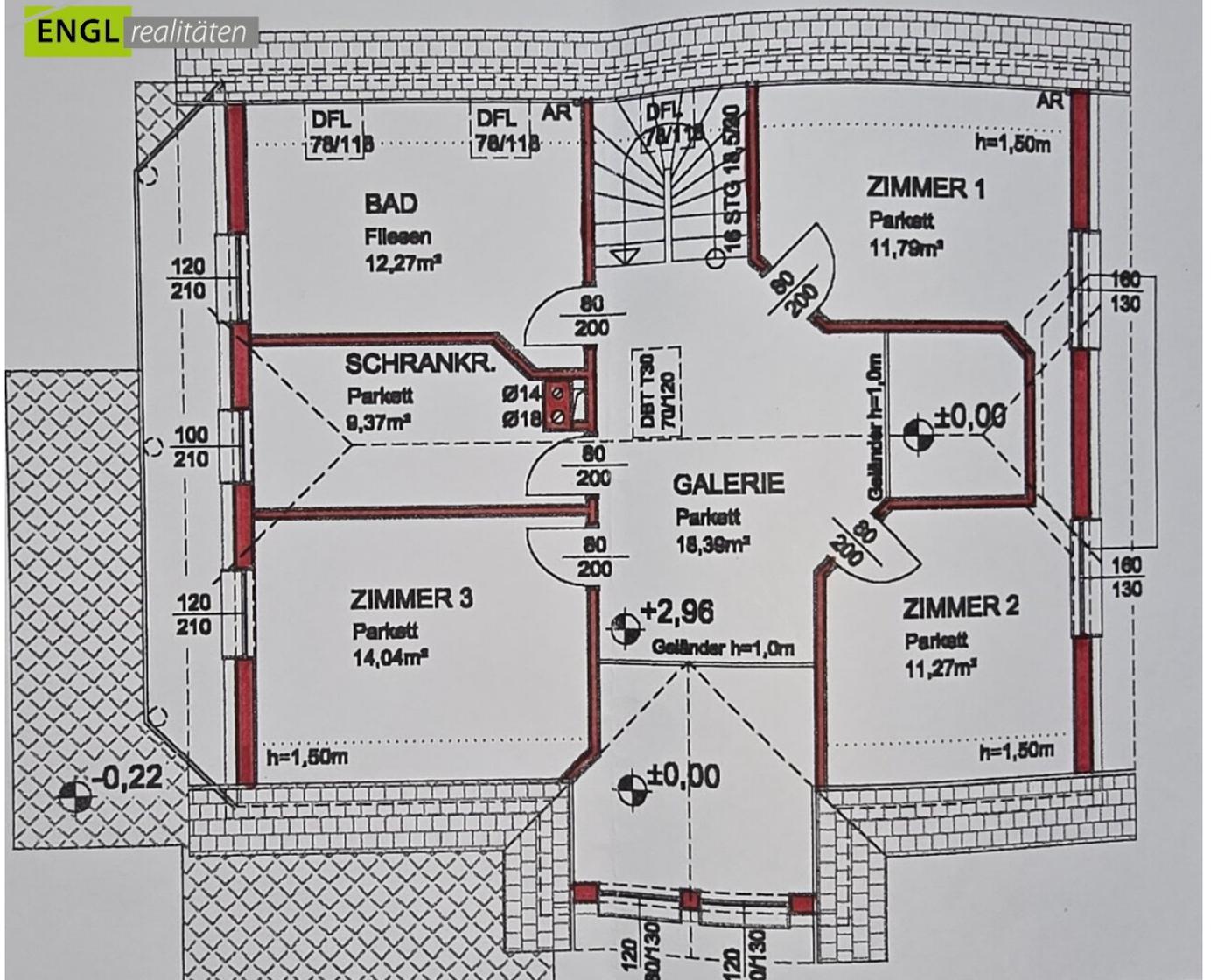




ENGL realitäten











# Objektbeschreibung

## Ein Traumhaus für Ihre Familie

Komfort, Stil und eine Spitzenlage

Stellen Sie sich vor, Sie wohnen in einem Einfamilienhaus, das nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch höchsten Komfort und Stil bietet. Dieses Haus ist die perfekte Wahl für Familien, die Wert auf erstklassiges Wohnen in einer begehrten Lage legen.

## Das Erdgeschoss – Herzstück und Wohlfühlort

Betreten Sie das lichtdurchflutete Erdgeschoss, das mit einem eleganten Wohnbereich, einem Esszimmer mit beeindruckender Galerie und einer modernen neuen Einbauküche aufwartet. Ein zusätzliches geräumiges Zimmer sowie ein WC mit Dusche bieten weiteren Komfort. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die südseitige Terrasse, wo Sie ein luxuriöser Pool erwartet – ideal für entspannte Stunden im Freien.

## Das Obergeschoss – Rückzugsort für die Familie

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Zimmer, die perfekte Rückzugsorte bieten. Ein Schrankraum und ein top ausgestattetes Badezimmer ergänzen das Angebot.

## Der Keller – Mehr als nur Nutzräume

Im Kellerbereich finden sich nicht nur praktische Nutzräume, sondern auch besondere Highlights wie ein Fitnessraum, ein Partyraum mit Bar und ein Heimkinobereich – ein Paradies für Freizeit und Unterhaltung.

## Moderne Technik – für ein energieeffizientes Zuhause

Die Beheizung erfolgt durch eine neu installierte Luftwärmepumpe für die Fußbodenheizung sowie einen Kamin im Wohnbereich. Das Haus ist mit zahlreichen technischen Feinheiten ausgestattet: Videoüberwachter Außenbereich, Klimaanlage in einigen Wohnräumen, Außenjalousien und Raffstores, eine Gartenbewässerungsanlage, ein eigener Brunnen zum Pool füllen und eine weitere Luftwärmepumpe für die Poolheizung.

## Nachhaltige Energie – für niedrige Kosten

Die eigene Photovoltaikanlage (7,5 kWp) reduziert die Stromkosten auf nahezu null. Der aktuelle Stromverbrauch des 3-Personen-Haushalts beträgt lediglich € 1.241,- jährlich,

während der Überschussstrom mit € 1.393,- rückvergütet wird (je nach Verbrauch und Tarif). Eine zusätzliche Photovoltaikanlage (2,5 kWp) sorgt für die Notstromversorgung bei Stromausfällen.

## **Platz für Fahrzeuge – und mehr**

Eine Doppelgarage sowie zusätzliche Stellplätze bieten ausreichend Raum für Ihre Fahrzeuge. Die Garage ist zudem mit zusätzlichem Stauraum ausgestattet.

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und erleben Sie selbst, was dieses Traumhaus zu bieten hat!

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de) - <https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <3.500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap