

**DER SOMMER KANN KOMMEN ---- Top Einfamilienhaus in
Mitterndorf an der Fischa, NÖ mit vielen Extras !**



Objektnummer: 1501

**Eine Immobilie von IVAM - Immobilien Verwaltung & Asset
Management GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2441 Mitterndorf an der Fischa
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	1,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



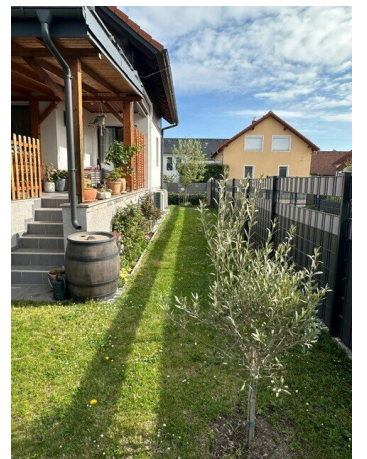
Dr. Johann Sebastian Kann

GMG Immobilien Invest GmbH
Am Kanal 27
1110 Wien

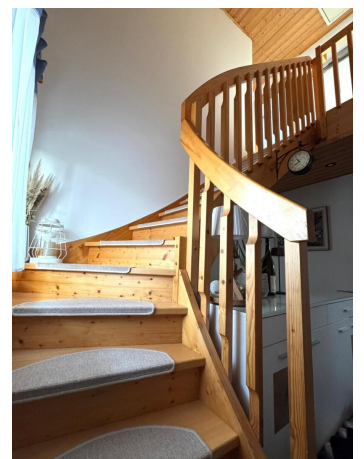
T +43 664 88 43 91 30
H +43 664 88 43 91 30
F +43 1 66 20 720

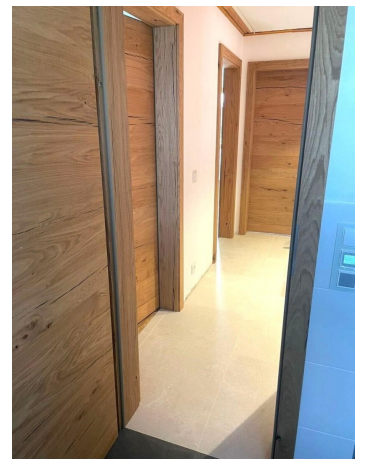
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



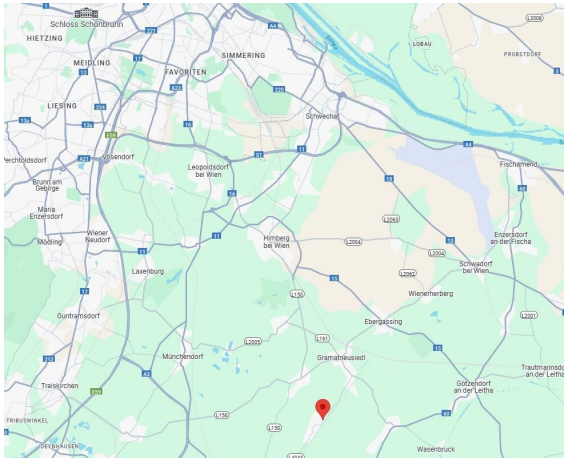
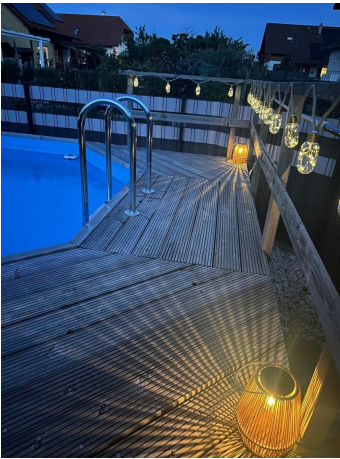


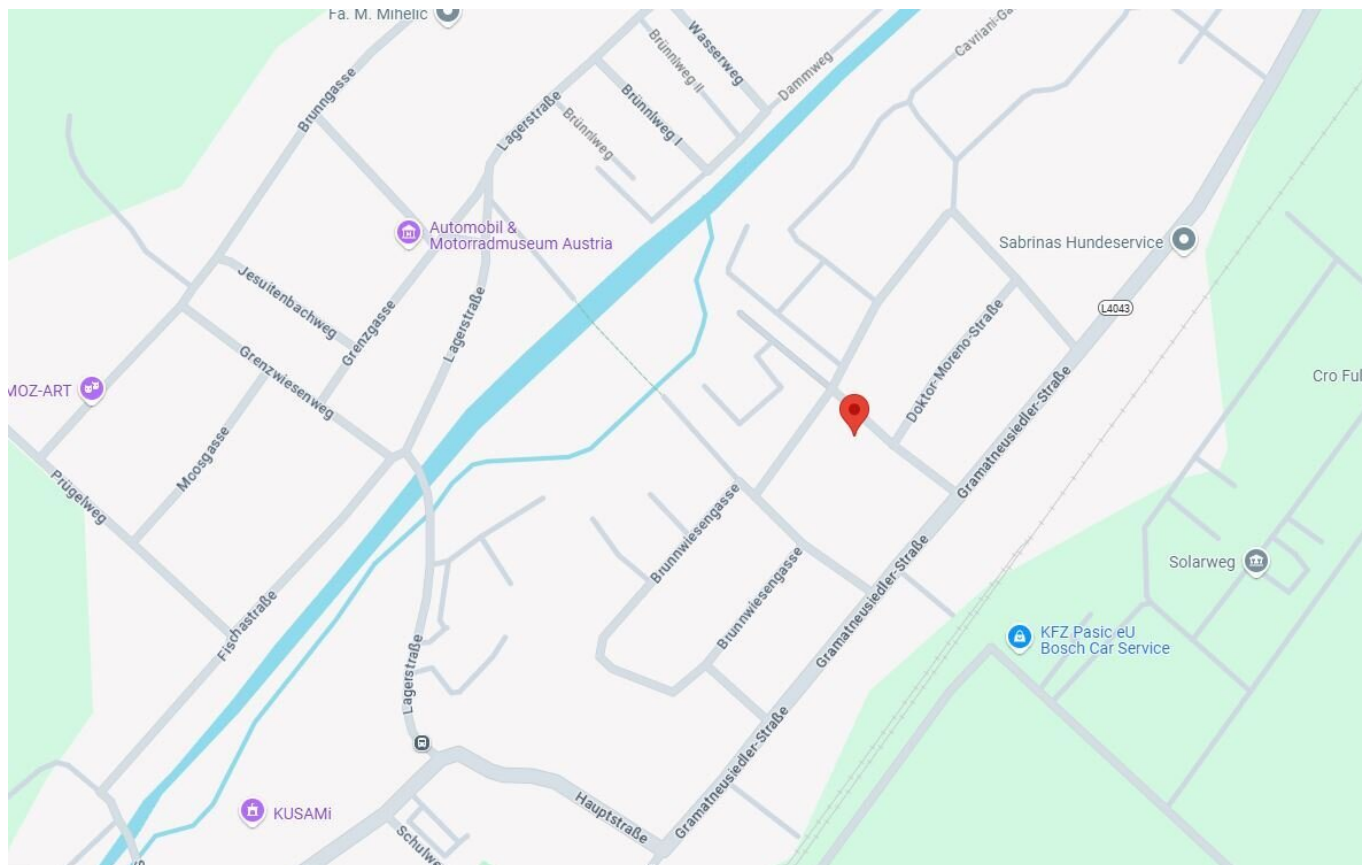












Objektbeschreibung

PREIS AUF ANFRAGE

Zum Verkauf steht ein wunderschönes, top renoviertes Einfamilienhaus in Mitterndorf an der Fischa, 20 Fahrminuten von Wien entfernt.

Das Haus wurde 2022 komplett renoviert & mit einer neuen Daikin Wärmepumpe sowie Klimaanlage ausgestattet. Ebenfalls wurde 2023 eine 10kW Photovoltaik-Anlage mit 13kW Speicher errichtet.

Zum Erdgeschoss - Ins Haus gelangt man über einen überdachten Eingangsbereich. Die Eingangstüre wurde 2022 durch eine neue Internorm Türe mit elektrischem Schloss getauscht. Vom Vorzimmer gelangt man in ein Zimmer, welches derzeit als Schrankraum genutzt wird, sowie in das geräumige Wohn-Ess Zimmer, das vor allem durch den Zugang zur überdachten 30m² Terrasse sowie den Eckkamin besticht. Zusätzlich zum Kamin befindet sich im Wohnzimmer eine Daikin Multi-Split-Klimaanlage, mit welcher im Sommer herrlich gekühlt und im Winter angenehm dazu geheizt werden kann.

An den Essbereich angrenzend befindet sich die Küche - hier wurde 2019 eine neue Einbauküche verbaut.

Erster Stock - über eine hochwertige Holztreppe kommt man in den 1. Stock, wo sich drei Schlafzimmer befinden. Zwei der drei Zimmer sind ebenfalls mit einer Daikin Multi-Split-Klimaanlage ausgestattet. Das Badezimmer wurde 2022 ebenso komplett renoviert.

Wohnkeller - über eine offene Treppe gelangt man vom Vorzimmer in den komplett trockenen Dichtbetonkeller. Dieser setzt sich aus drei Räumen zusammen. Zusätzlich befindet sich im Keller eine große Dusche sowie ein WC.

Über das Wohnzimmer erreicht man die wunderschöne Südseitig ausgerichtete Terrasse mit Holzüberdachung, die sich ganzjährig nutzen lässt. Über Stufen kommt man direkt in den Garten, wo sich eine kleine weitere Terrasse befindet.

Der Garten besticht durch einige Obstbäume (Zwetschke, Apfel, Marille, Feige, Birne), zwei Hochbeete sowie genug Platz und einen wunderschönen WEKA Holz-Pool mit Sonnendeck, der zum entspannen & genießen einlädt.

Das Haus besteht aus drei Etagen, die wie folgt aussehen:

Erdgeschoss:

- * 1 Zimmer
- * Wohn-Ess Zimmer
- * Küche
- * WC

1. Stock:

- * 3 Zimmer
- * geräumiges Badezimmer mit Eckbadewanne

trockener Wohnkeller:

- * 3 Zimmer
- * geräumige Kellerdusche
- * WC
- * Weinkeller

Das Haus besticht durch folgende Highlights:

- * Internorm Eingangstüre
- * Überdachte 30m² **Terrasse** (Zugang übers Wohnzimmer)
- * 8kW **Kamin** im Wohnzimmer
- * neue DANA-Echtholz Türen im EG und 1. Stock
- * 10kW Daikin **Klima Multi-Split-Anlage** mit 3 Innengeräten (1 Wohnzimmer, 2 1. Stock)
- * Daikin **Wärmepumpe**
- * **10 kW Photovoltaik-Anlage** (auf dem Vordach der Terrasse sowie am Hausdach)
- * 11kW **Wallbox**
- * WEKA **Holz-Pool** , 2 Gartenhütten, gemauerter Holzkohlegrill

* elektrisches Guardi Einfahrtstor + Zaun an der Frontseite des Hauses +
Doppelstabmattenzaun um das gesamte Grundstück

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <3.000m

Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <4.000m

Post <500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap