

Familien-Idylle mit Pool und nachhaltiger Energieversorgung



Ansicht Pool

Objektnummer: 7536/109

Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

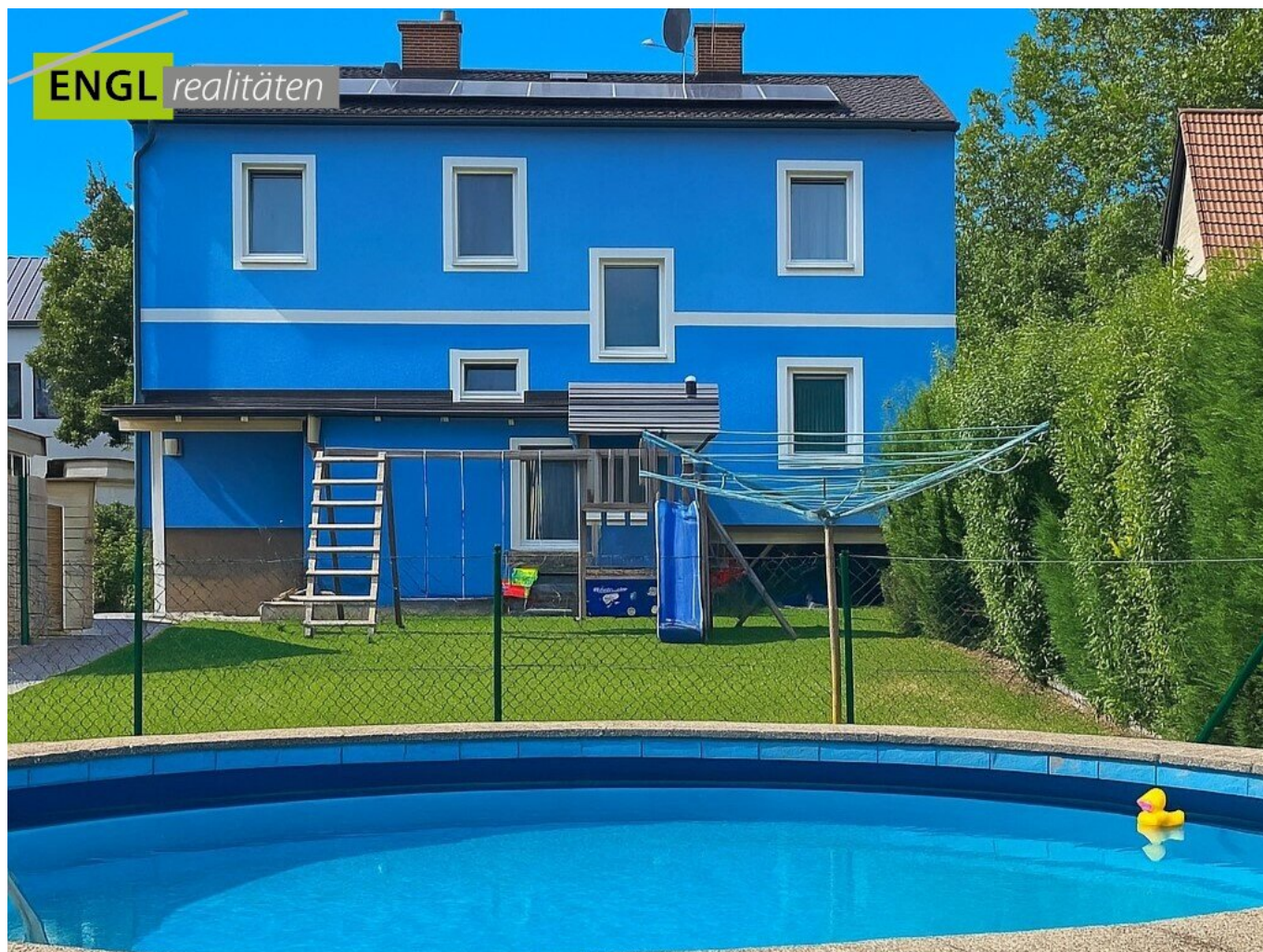
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2440 Gramatneusiedl
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	175,43 m ²
Nutzfläche:	308,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	77,57 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	579.000,00 €
Betriebskosten:	138,00 €
Heizkosten:	175,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Engl







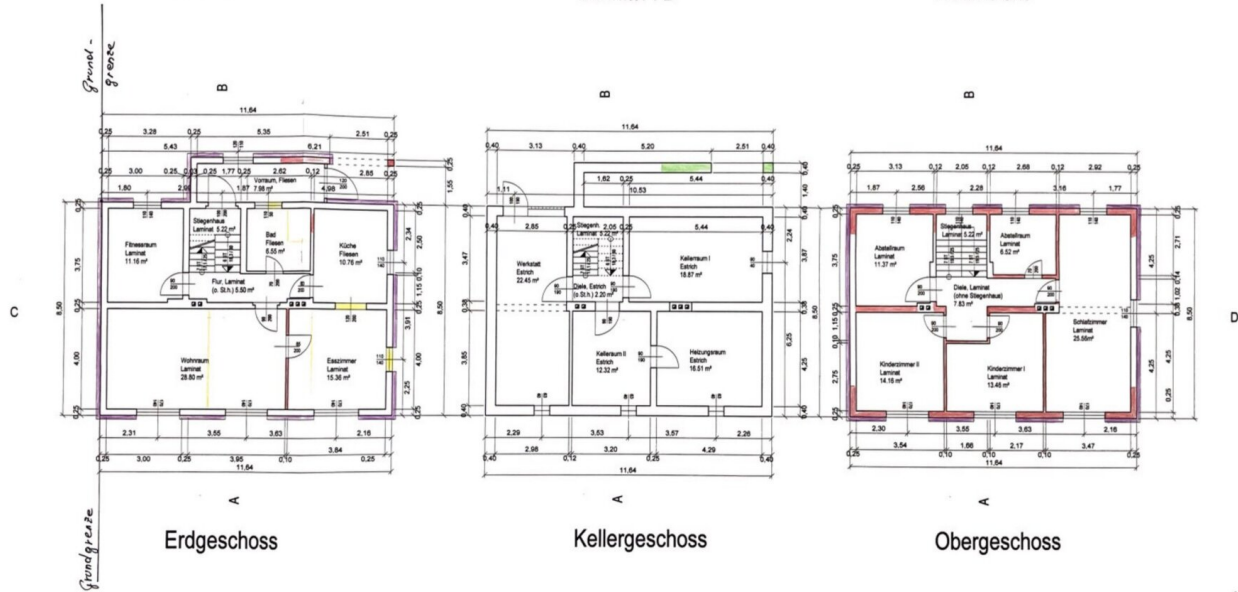




Ansicht

Schnitt A-B

Hofansicht



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet auf ca. 175 m² Wohnfläche insgesamt 7 Zimmer, die flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume genutzt werden können. Durch die umfassende Sanierung und den Zubau im Jahr 2012 präsentiert sich die Immobilie in einem sehr guten Zustand.

Die Ausstattung umfasst eine moderne Einbauküche, Bäder mit Wanne und Dusche sowie zeitlose Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat, die ein behagliches Wohnambiente schaffen.

Für eine effiziente Energieversorgung sorgt die 2023 neu errichtete 10,6 kWp Photovoltaikanlage mit einem 7,7 kWh großen, erweiterbaren Speicher. Ergänzt wird diese durch eine nachhaltige Brauchwasserwärmepumpe in Kombination mit Gas. Diese zukunftsorientierten Investitionen gewährleisten nicht nur niedrige Betriebskosten, sondern auch eine nachhaltige und sichere Energieversorgung.

Durch die dreifache Verglasung der Fenster (inkl. Außenrollos und Fliegengitter) auf der Straßenseite sowie die zweifache Verglasung der Fenster (inkl. Außenrollos und Fliegengitter) zur Gartenseite wird ein angenehmes Wohnklima geschaffen. Der Lärmpegel ist als durchschnittlich einzustufen.

Der Keller bietet großzügigen Stauraum, durch die gute Aufteilung lässt sich der Platz optimal nutzen und schafft Ordnung sowie zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist der beheizbare Swimmingpool im hinteren Gartenbereich, inklusive Poolhaus und überdachter Terrasse, der Erholung und Freizeitspaß garantiert. Eine Gartenbewässerungsanlage sorgt zusätzlich für Komfort und erleichtert die Pflege der Außenanlage in den Sommermonaten.

Neben dem Eingangsbereich befinden sich ein Nebengebäude sowie ein großzügiges Carport für zwei PKWs, das 2021 neu errichtet wurde. Weitere Stellplätze stehen auf dem Grundstück zur Verfügung. Die Außenanlage wurde 2022 modern gepflastert und aufwendig gestaltet.

Betriebskosten ca. € 138,- im Monat inkl. Wasserverbrauchsakonto, Abfall und Gemeindeabgaben

Strom ca. € 20,- im Monat (Reduzierter Verbrauch durch Stromspeicher und Einspeisung)

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>

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 <3.500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Post <1.000m
Geldautomat <3.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap