

++NEU++ Familienparadies in Mannersdorf: Großzügiges Wohnhaus mit Garten nahe Badeteich & Spielplatz!



Objektnummer: 5151

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2261 Mannersdorf an der March
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	150,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 101,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	40,00 €
USt.:	4,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien













Objektbeschreibung

Dieses **neu renovierte Einfamilienhaus** bietet auf ca. **150 m² Wohnfläche** ein modernes, sofort bezugsfertiges Zuhause für Familien. Die gesamte Immobilie wurde hochwertig saniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Alle **vier Schlafzimmer sind zentral begehbar**, hell und gut geschnitten – ideal für Kinder, Homeoffice oder Gäste.

Der großzügige **Wohnbereich mit Essplatz und moderner offener Küche** bildet das Herz des Hauses. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, der hochwertige **Fliesenboden** unterstreicht das moderne Ambiente. Das Badezimmer ist modern voll verflies, ausgestattet mit **Badewanne, Dusche** und **Fußbodenheizung**; eine separate Toilette ist ebenfalls vorhanden.

Technisch überzeugt das Objekt mit einer **Pelletsheizung (230 kg Trichter)**, zusätzlichen **Radiatoren** und **zwei Klimageräten**, die sowohl kühlen als auch heizen können.

Der liebevoll angelegte **Gartenbereich** (ca. 150 m²) bietet eine große Terrasse mit **Grillplatz und Räucherofen** – ideal für entspannte Stunden im Freien. Zusätzlich gehört ein **Pachtgrundstück von rund 600 m²** zum Haus, das für nur **8 € jährlich** genutzt werden kann – perfekt für zusätzliche Gartenfläche oder Freizeitnutzung.

Besonders attraktiv für Familien: **Direkt nebenan befindet sich ein großer Kinderspielplatz mit Fußballfeld.**

Insgesamt ein modernes, gut ausgestattetes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit viel Platz, Komfort und hervorragender Infrastruktur.

Wohn- & Schlafräume

- **4 zentrale Schlafzimmer** – ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste
- Großzügiges **Wohnzimmer mit Essbereich**
- Moderne offene **Wohnküche** mit viel Arbeitsfläche
- **Heller Vorraum** mit genügend Platz für Garderobe

?Bad & Sanitär

- Hochwertiges **Badezimmer** mit:
 - Badewanne
 - Extra Dusche
 - Vollverfliesung
 - Fußbodenheizung
- **Toilette**

Technik & Komfort

- **Pelletsheizung** mit großem 230 kg Trichter
- **2 Klimageräte** (Heizen & Kühlen)
- **Fliesenboden** in allen Wohnbereichen – pflegeleicht & modern
- **Fußbodenheizung + zusätzliche Radiatoren**
- **Technikraum** vorhanden
- **Photovoltaik**

Außenbereich

- Wunderschön gestalteter **Gartenbereich** (ca. 150 m²)
- Großzügige **Terrasse** mit modernen Steinplatten
- Mauergrill & **zusätzlicher Räucherofen**
- Privater, eingezäunter Außenbereich mit viel Platz zum Entspannen

Der direkt angrenzende **Pachtgrund (ca. 600 m²)** bietet zusätzliche Nutzfläche für Garten, Spielbereich oder Hobby – und das für unschlagbare **8 € pro Jahr**.

Ein Energieausweis liegt derzeit nicht vor, obwohl der Eigentümer auf die gesetzliche Pflicht zur Vorlage aufmerksam gemacht wurde. Daher wird eine für Baujahr und Art der Immobilie

übliche energetische Qualität vorausgesetzt. Für die tatsächlichen Kennwerte kann keine Gewähr übernommen werden.

Zur Information: bei manchen Bildern handelt es sich hier um Visualisierungen (Beispielfotos) !!!

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 <3.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <8.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap