

**Willkommen zu Hause: Ob Schwimmbiotop - parkähnlicher Garten - Garage - Werkstatt - hier finden Sie alles!**



Das Haus gartenseitig

**Objektnummer: 4784**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2440 Gramatneusiedl
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	151,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	229,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.374,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	840.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

30.240,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gisela Kokron**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

KOKRON  
IMMOBILIEN











# Objektbeschreibung

## Wohnen auf einer Ebene – zeitlos, ruhig, hochwertig

Dieser außergewöhnliche, neuwertige Bungalow aus dem Jahr 2015 präsentiert sich als privates Refugium für Menschen mit Sinn für Qualität, Ruhe und zeitlose Eleganz. Eingebettet in einen weitläufigen Garten mit natürlichem Schwimmbiotop (ca. 12mx5m, 130 m<sup>3</sup> Wasser, bis 3m Tiefe) eröffnet sich hier ein Lebensgefühl, das Entschleunigung und Exklusivität vereint – nur wenige Minuten von Wien entfernt. Die gehobene Bauweise, klare Linien und die durchdachte Raumorganisation auf einer Ebene schaffen ein Zuhause, das nicht nur repräsentiert, sondern vor allem eines ist: ein Ort zum Ankommen und Bleiben.

## Architektur & Raumgefühl

Der Bungalow überzeugt durch eine moderne, zurückhaltende Architektur und eine konsequent hochwertige Ausführung. Großzügige Fensterflächen holen den Garten ins Haus und sorgen ganztägig für ein angenehmes, natürliches Lichtspiel. Fliegengitter an jedem Fenster und Terrassentüre, außenliegende, mit Fernbedienung zu steuernde, einbruchshemmende Rollos. Die offene und dennoch klar zonierte Raumaufteilung ermöglicht sowohl kommunikatives Wohnen als auch private Rückzugsmöglichkeiten – alles barrierearm auf einer Ebene.

Vom Vorzimmer aus sind alle Räume des Hauses erschlossen. Neben dem großzügigen Wohnzimmer mit kuscheligem vollautomatisch gesteuertem Kachelofen und angeschlossener moderner Küche mit Siemens-Geräten und Dunstabzug finden Sie zwei Sanitärräume, den Wirtschaftsraum und 3 weitere Zimmer. Sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem der Schlafzimmer gelangen Sie auf die 26 m<sup>2</sup> große überdachte Terrasse mit Blick in den herrlichen Garten. Im Garten finden Sie ein weiteres Gartenhaus (ca. 15 m<sup>2</sup>) mit Zubau (ca. 3 m<sup>2</sup>).

An das Wohnhaus angebunden sind Garage und Werkstätte, die beiden Räume sind durch eine flexible Raumtrennung unterschiedlich in der Größe nutzbar, die Werkstätte z.B. auch als weitere Garage. Sie gelangen von der Garage/Werkstätte sowie vom Haupteingang in das Wohnhaus.

Hochwertige Materialien, präzise Verarbeitung und ein stimmiges Gesamtkonzept unterstreichen den neuwertigen Charakter der Immobilie und schaffen ein Wohnambiente von zeitloser Eleganz. Für Wärme sorgt die mit Gas versorgte Fußbodenheizung in allen Räumen. Alarmanlage und Notstromversorgung runden das Angebot ab. Die Alarmanlage gewährt Sicherheit auch während Ihrer Abwesenheit. Ein Notstrom-Aggregat sowie Elektro-Speicher für 120l Wasser sorgt auch in Notzeiten für die Wärme und Warmwasser im Haus.

## **Garten & Schwimmbiotop – private Naturidylle**

Der außergewöhnlich große, parkähnliche Garten bildet das Herzstück dieses Anwesens. Liebevoll angelegt und harmonisch in die Umgebung eingebettet, bietet er ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe, Obstbäume und schattige Rückzugsorte. Das natürliche Schwimmbiotop fügt sich organisch in die Gartengestaltung ein und ermöglicht Badegenuss ohne Techniclärm oder Chemie – ein Ort der Erholung, der zu jeder Jahreszeit fasziniert.

Großzügige Grünflächen, Rückzugsorte und Blickachsen schaffen eine Atmosphäre, die man sonst nur aus exklusiven Rückzugsdomizilen kennt.

## **Ausstattung & Bauweise**

Die Immobilie wurde 2014 in Ziegelmassiv-Bauweise errichtet und befindet sich in einem äußerst gepflegten, neuwertigen Zustand. Die Fassade weist einen Vollwärmeschutz auf. Echtholzparkettböden in den Zimmern und Fliesen in den Nebenräumen verleihen dem Haus eine elegante Atmosphäre.

Eine Garage sowie eine separate Werkstätte ergänzen das Angebot ideal und bieten zusätzlichen Raum für Fahrzeuge, Hobbys oder praktische Nutzungsmöglichkeiten.

## **Fazit**

Diese Immobilie ist mehr als ein Haus – sie ist ein Lebensstatement.

Ein neuwertiger Bungalow mit außergewöhnlichem Garten und Schwimmbiotop, hochwertiger Ausführung und ruhiger Lage nahe Wien. Ideal für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen und Wert auf Qualität, Ruhe und zeitlose Architektur legen.

Die monatlichen Kosten beliefen sich bisher auf insgesamt ca. 400,-

## **Besichtigungen:**

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung

übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <4.500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Post <500m

Bank <500m

Geldautomat <3.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap