

**Moderne Doppelhaushälfte (rechts) - Erstbezug mit
Garten, Balkon und Carport**



Objektnummer: 1967/70

Eine Immobilie von Die Immobilien Meisterei GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2441 Gramatneusiedl
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	202,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	460.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Emanuel Vasile Szkopecz

Die Immobilien Meisterei
Brühler Straße 98
2340 Mödling

T +43 676 6344164
H +43 676 6344164

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in der malerischen Gemeinde Gramatneusiedl, Niederösterreich! Diese charmante Doppelhaushälfte bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt, und ist bereit für den Erstbezug. Mit einem großzügigen Wohnraum von 133 m², verteilt auf 4 lichtdurchflutete Zimmer, erwartet Sie hier ein modernes Zuhause, das sowohl Funktionalität als auch Stil vereint.

Der Kaufpreis von 460.000,00 € ist nicht nur eine Investition in Ihre Zukunft, sondern auch in Lebensqualität. Genießen Sie den Blick ins Grüne und lassen Sie den Alltagsstress hinter sich. Der idyllische Garten, die einladende Terrasse und der Südbalkon bieten Ihnen zahlreiche Rückzugsorte, um die frische Luft und die Sonne zu genießen. Ob beim Grillen mit Freunden oder beim Entspannen mit einem guten Buch – hier finden Sie Ihre persönliche Wohlfühloase.

Die Ausstattung dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. Mit einer Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt das Haus für ein angenehmes Raumklima. Die praktische Luftwärmepumpe gewährleistet eine effiziente Heizungs- und Warmwasserversorgung, während kommende Rollläden für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen.

Die beiden stilvollen Bäder und die drei WCs sind perfekt aufgeteilt und bieten sowohl Ihnen als auch Ihren Gästen den nötigen Raum. Der Abstellraum sorgt für Ordnung und Platz für all Ihre Utensilien. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze zur Verfügung, darunter ein Carport, der Ihr Auto vor Wind und Wetter schützt.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Ein Bus hält in der Nähe und bringt Sie schnell in die umliegenden Städte. Zudem finden Sie in der unmittelbaren Umgebung alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – von einem Arzt bis hin zu einem Supermarkt.

Gramatneusiedl ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern auch ein Ort zum Leben. Die ruhige Lage und die Nähe zur Natur machen diesen Standort besonders attraktiv. Hier können Sie die Vorzüge des ländlichen Lebens genießen und gleichzeitig die Annehmlichkeiten der Stadt in greifbarer Nähe haben.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Diese Doppelhaushälfte ist nicht nur ein neues Zuhause, sondern der Beginn eines neuen Kapitels in Ihrem Leben. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und leben Sie bald in Ihrem persönlichen Paradies in Gramatneusiedl!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m
Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <3.000m
Post <1.000m
Geldautomat <4.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap