

Traumhaftes Einfamilienhaus mit Badeteich und vielen Extras - idyllische Grünoase in absoluter Ruhelage



EFH mit Garten

Objektnummer: 1801/91

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2640 Gloggnitz
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	235,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	120,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 76,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	598.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

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





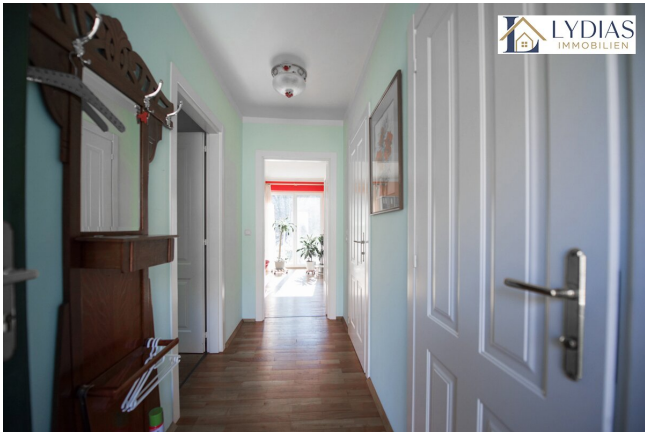


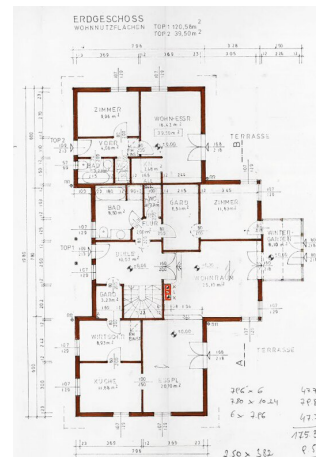


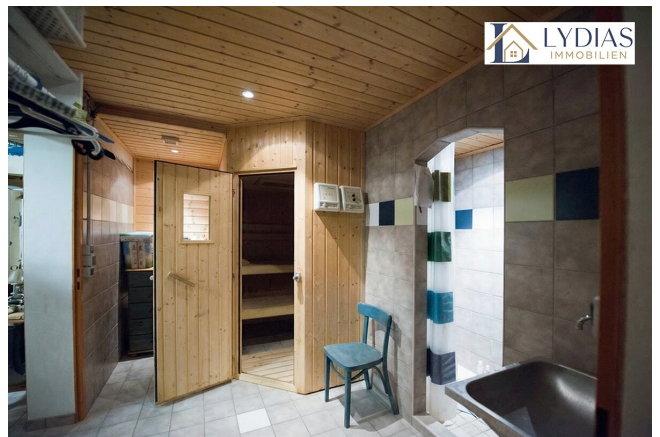
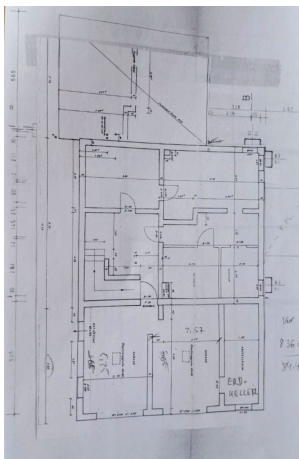
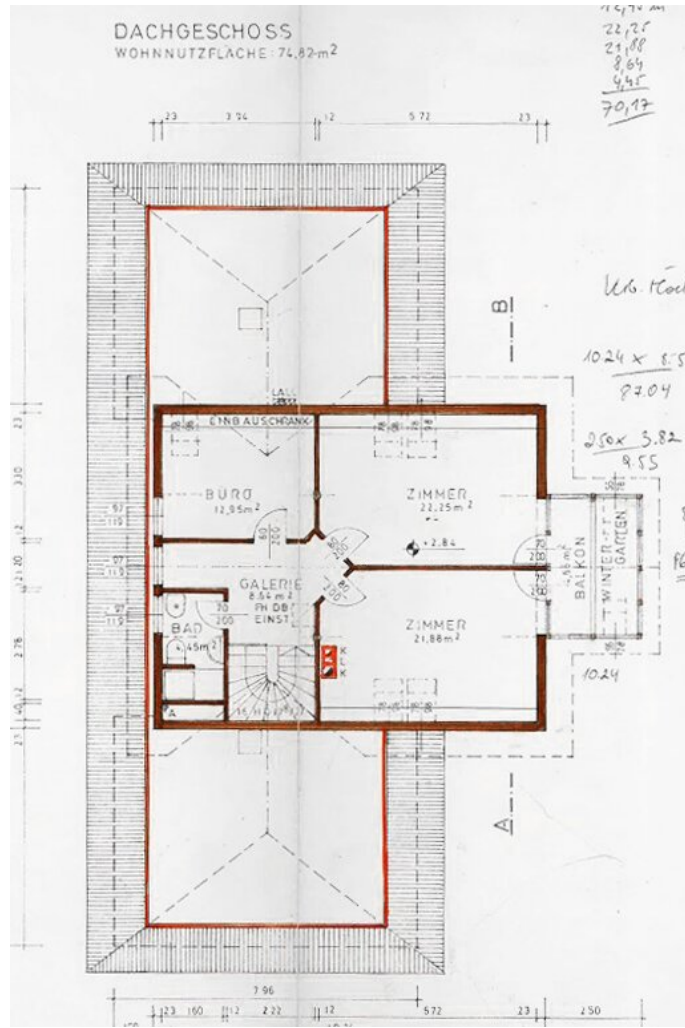










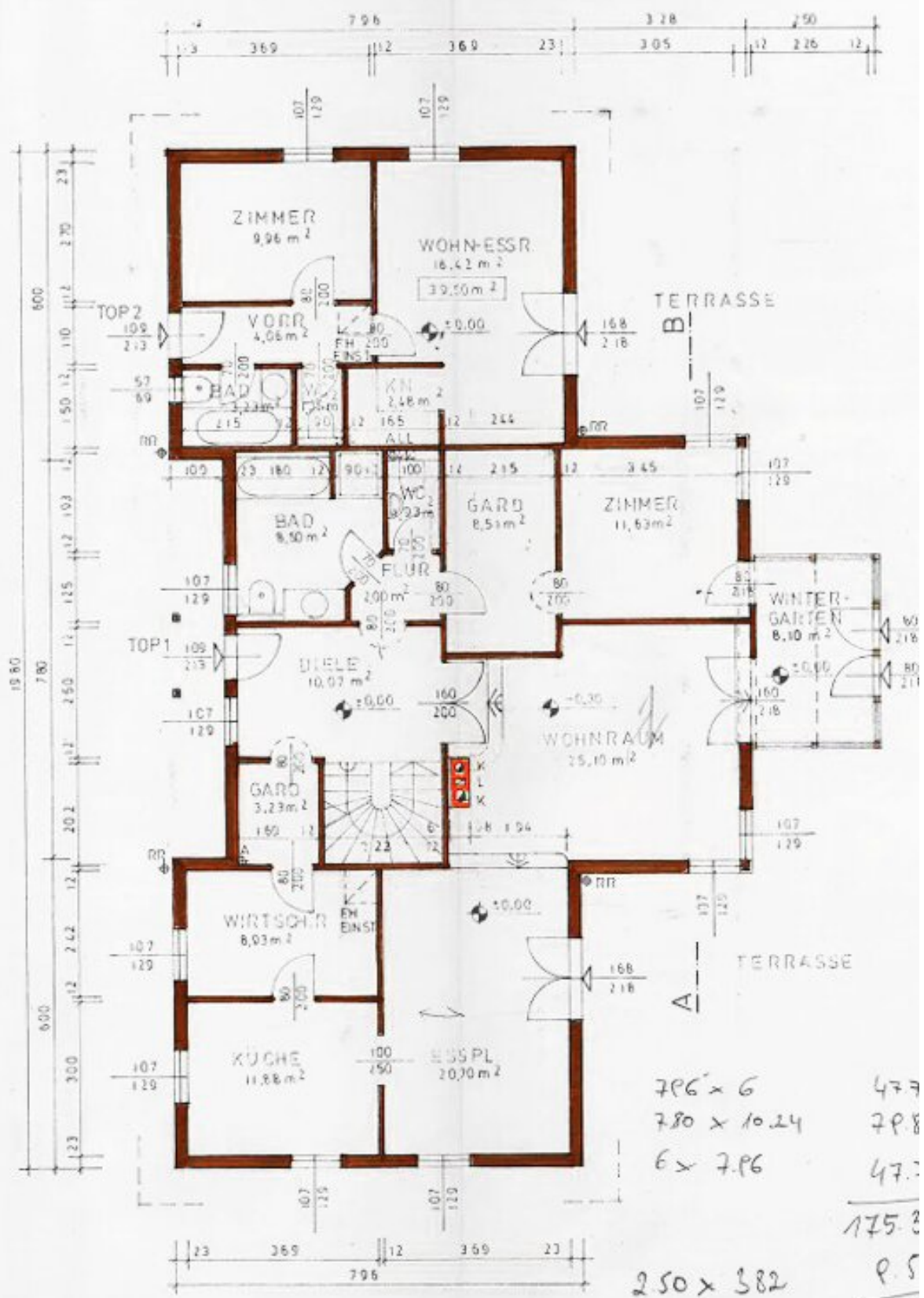




ERDGESCHOSS

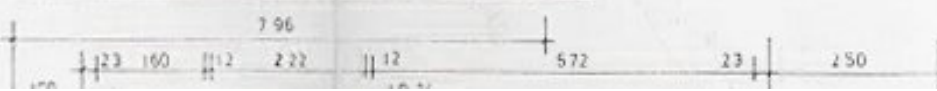
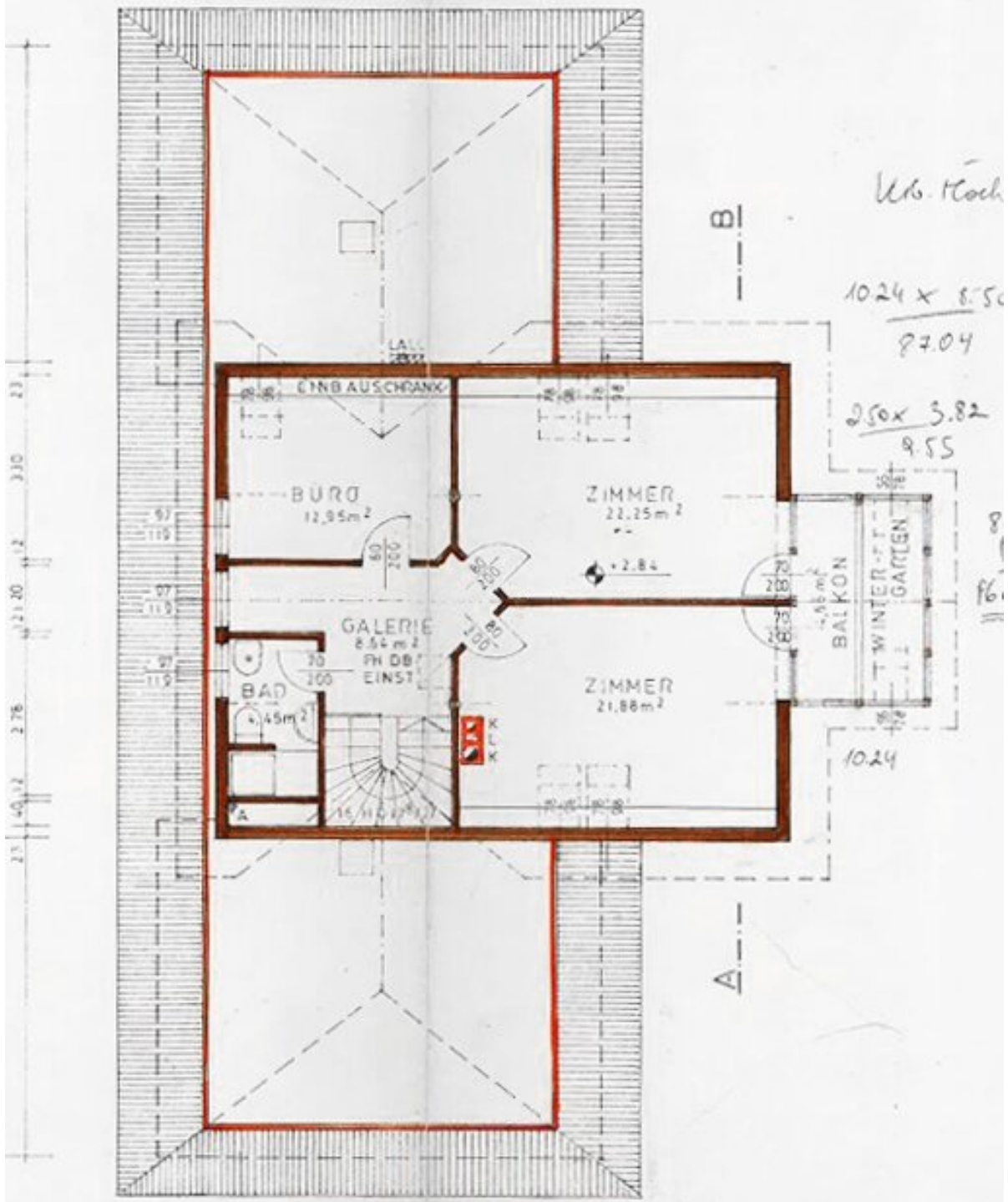
WOHNUTZFLÄCHEN

TOP 1 120,58m²
TOP 2 39,50m²



DACHGESCHOSS
 WOHNNUTZFLÄCHE: 74,82 m²

74,70 m
 22,25
 21,88
 8,64
 4,45
70,17



U. Koch

1024 x 8,50
 8704

250 x 3,82
 955

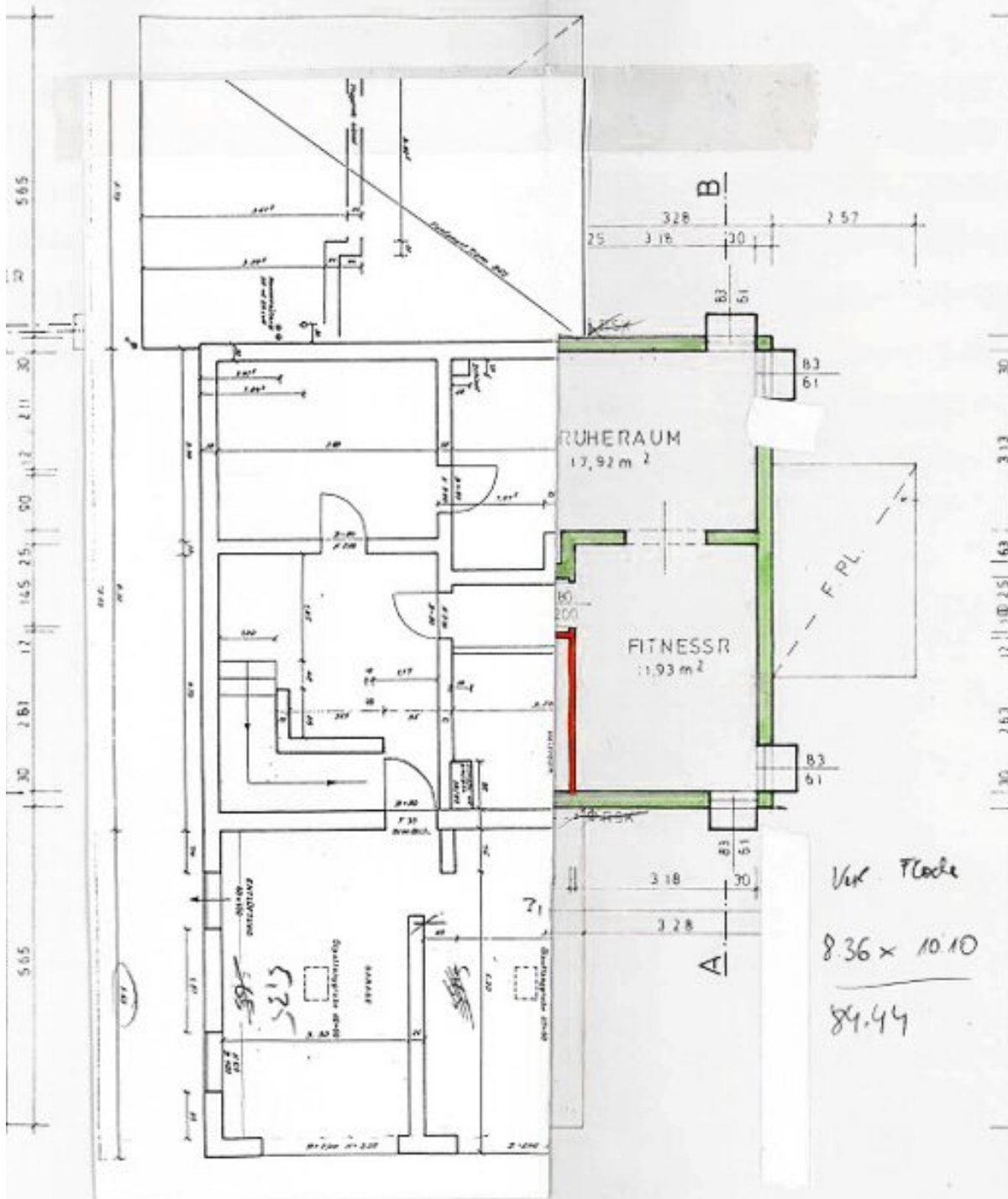
1024

B

A

8
 16

KELLER



Ver. Fläche
 8.36×10.10
84.44

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche und hochwertig errichtete Einfamilienhaus befindet sich in **absolut ruhiger und idyllischer Lage innerhalb einer gewachsenen Ortschaft** auf einem großzügigen Grundstück mit rund **2.900 m² Fläche**. Umgeben von viel Grün und einem liebevoll angelegten Garten mit **Badeteich** bietet die Liegenschaft ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität.

Das im Jahr **ca. 1994** errichtete **Wohnhaus** verfügt über **zwei separate Wohneinheiten**. Die durchdachte Architektur, großzügige Raumverhältnisse sowie eine **optimale Raumaufteilung mit zentral begehbaren Zimmern** schaffen ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Zwei Wohneinheiten:

- **Top 1** mit rund **195 m² Wohnfläche**, verteilt auf **zwei Ebenen**
- **Top 2** mit etwa **40 m² Wohnfläche** auf **einer Ebene**
- **Kellerbereich** rund **120 m²**

Besonders hervorzuheben ist die **südliche Ausrichtung beider Wohneinheiten**, die für helle, freundliche und lichtdurchflutete Wohnräume sorgt. Von den Wohnzimmern aus gelangt man jeweils **direkt auf die Terrasse sowie in den weitläufigen, traumhaft angelegten Garten**, der das Haus umgibt und ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Ein weiteres Highlight ist der **Natur-Schwimmteich in Betonbauweise (ca. 100 m²)**, das sich harmonisch in die Gartenlandschaft einfügt und an seiner tiefsten Stelle eine Tiefe von **ca. 2,5 Metern** erreicht. **Der Schwimmteich** wurde in den letzten Jahren **nicht genutzt** und muss vor einer **erneuten Verwendung entsprechend aufbereitet** werden.

Ausstattung:

Die Fenster wurden teilweise durch **hochwertige Kunststofffenster** ersetzt. Die Böden sind teilweise mit **edlen Akazienholzböden und Ahornvollholz** (nicht versiegelt), **Korkböden** sowie **Fliesen** ausgestattet.

Ein besonderes Highlight stellt der **Keramik-Kachelofen im Wohnzimmer** dar. Dieser wurde von **renommierten Künstlern aus Ton gefertigt** und verleiht dem Wohnbereich eine **außergewöhnliche und stilvolle Atmosphäre**.

Heizsystem:

Das Haus wurde in **Holzriegelbauweise errichtet** und vor rund zehn Jahren mit einer **zusätzlichen Holzweichfaser-Dämmung von etwa 10 cm** ausgestattet. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine **Pelletheizung** mit zwei möglichen Heizkreisen: **Fußbodenheizung** sowie **Radiatoren**. Zusätzlich befinden sich auf dem Dach **Solaranlagen zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung**. Der **Keramik-Kachelofen** sorgt zusätzlich für eine behagliche und angenehme Wärme in der Wohneinheit **Top 1**.

Keller/Stellplätze:

Der Bereich **unterhalb der Wohneinheit Top 1 ist größtenteils unterkellert** und direkt von dieser Einheit aus zugänglich. Für Fahrzeuge stehen auf dem Grundstück **ausreichend Stellplätze im Innenhof** zur Verfügung, zudem ist **ein Carport vorhanden**. Ein **elektrisch betriebenes Einfahrtstor** ermöglicht eine komfortable und direkte Zufahrt in den Innenhof. Zusätzlich gehört **eine Garage mit zwei Tiefgaragenstellplätzen** zum Haus.

Raumaufteilung beider Einheiten:

Wohnbereich 1:

ca. 195 qm

6 Zimmer

1 Wintergarten im EG

1 Wintergarten/Balkon im OG

EG

-Vorraum

-Wohnraum mit Zugang Wintergarten

-Essbereich

-Küche

-Wirtschaftsraum

-Zimmer 1

-Garderobenraum

-Bad mit Badewanne und Dusche

-WC

DG

-Zimmer 3 mit Zugang zum Balkon/Wintergarten

-Zimmer 4

-Galerie

-Bad mit WC

Wohnbereich 2:

ca. 40 qm

2 Zimmer

EG

-Vorraum

-Wohnbereich

-Kochnische

-Zimmer

-Bad mit Dusche

-WC

Kellerbereich begehbar von Top 1

-diverse Räume

-Saunaraum

-Heizraum

-Zugang zu 2 Tiefgaragenstellplätze

Lage:

Das Haus befindet sich in **ruhiger und naturnaher Wohnlage nahe** Gloggnitz. Die Stadt liegt im südlichen Niederösterreich am Fuße des Semmering und bietet eine attraktive Kombination aus **hoher Lebensqualität, guter Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Natur**. Die umliegende Region mit ihren Wäldern, Wanderwegen und zahlreichen Ausflugszielen lädt zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsaktivitäten ein.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind **in wenigen Minuten erreichbar**. Der Bahnhof von Gloggnitz mit Anbindungen Richtung Vienna und Graz sowie die **Schnellstraße S6** sorgen zudem für eine **sehr gute Verkehrsanbindung**.

Die Kombination aus **ruhiger Wohnlage, gewachsener Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit** macht diesen Standort besonders attraktiv für **Familien, Naturliebhaber und Pendler**.

Fazit

Dieses Haus bietet großzügiges Wohnen, luxuriöse Ausstattung, eine energieeffiziente Bauweise und eine Top-Lage. Ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Zur Information: Die Abbildung des Wohnzimmers, Terrasse und Wintergarten wurden virtuell gestaltet und dient der Veranschaulichung. Die Originalfotos befinden sich ebenfalls im Inserat.

Sonstiges

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap