

Generalsaniertes Einfamilienhaus in herrlicher Gartenlandschaft mit Pool



Objektnummer: 7334

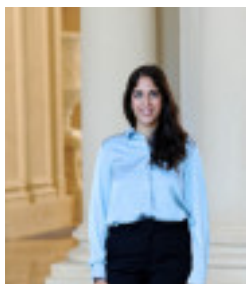
Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2531 Gaaden
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	232,00 m ²
Nutzfläche:	349,18 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	1.855,00 m ²
Keller:	71,25 m ²
Gesamtmiete	4.950,00 €
Kaltmiete (netto)	4.950,00 €
Kaltmiete	4.950,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

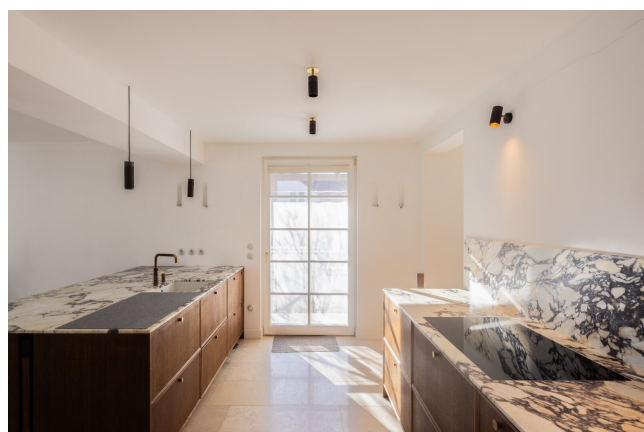


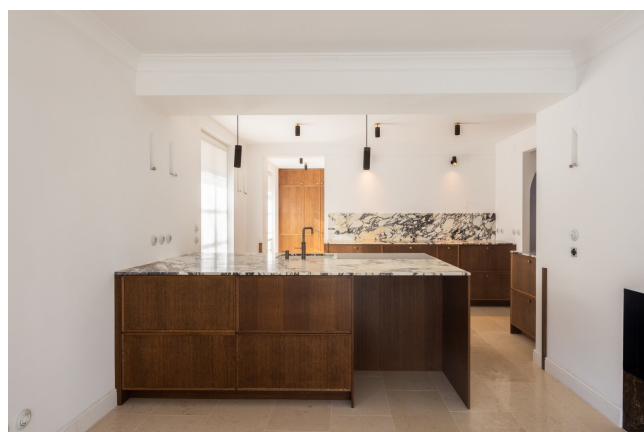
Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH

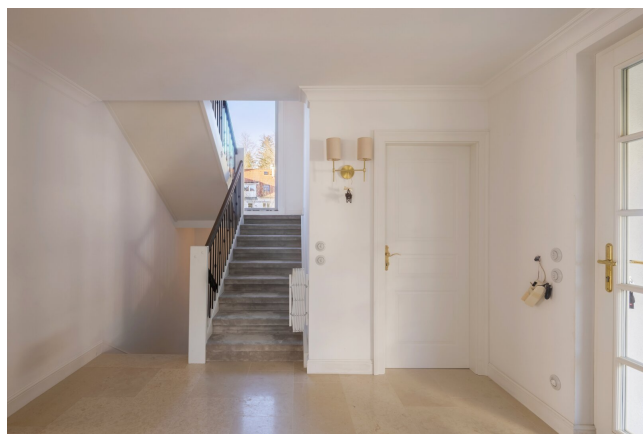


Mitglied des
immobilienring.at





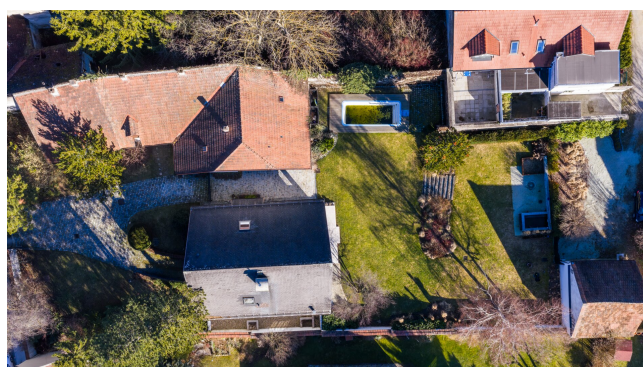








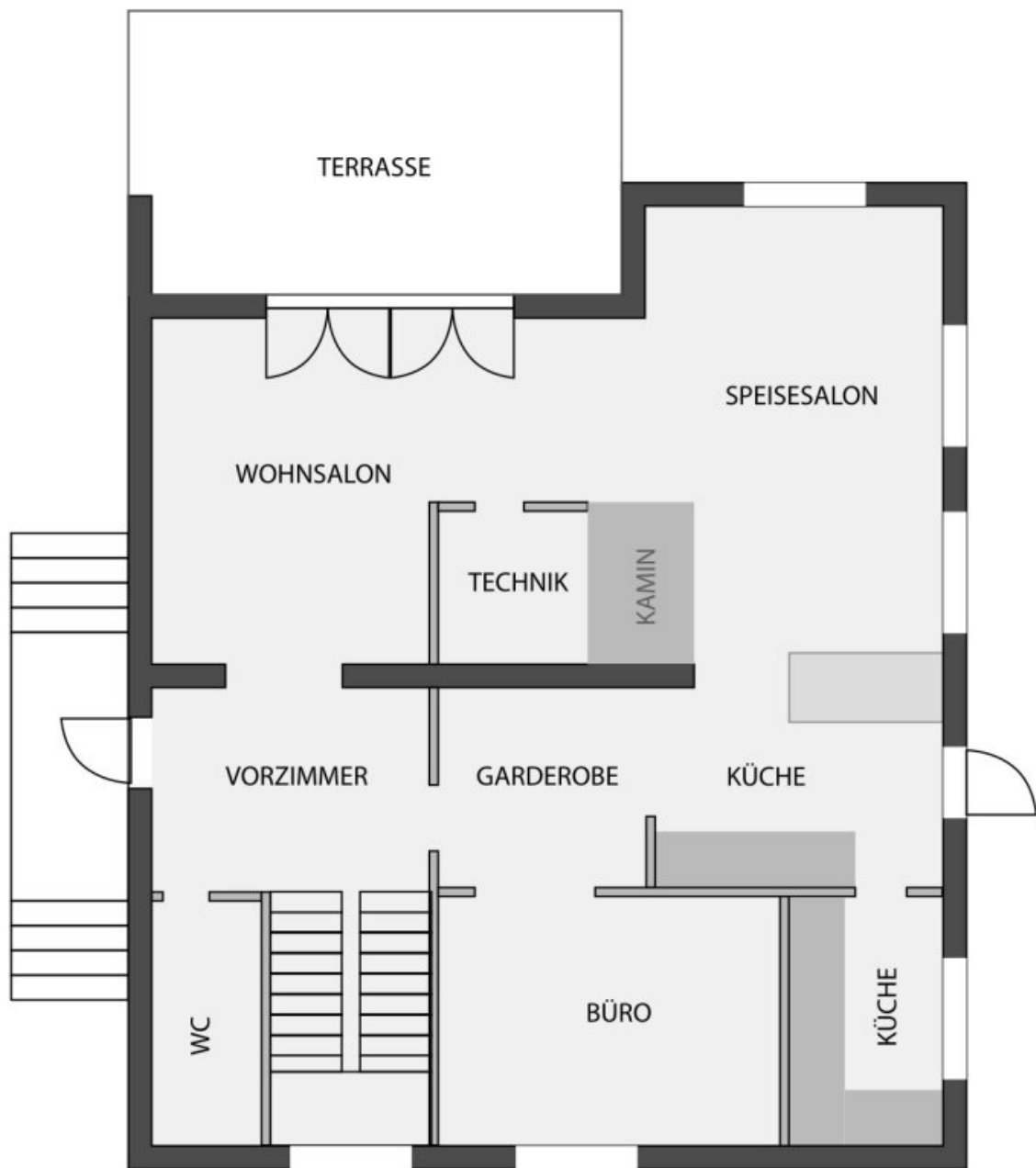




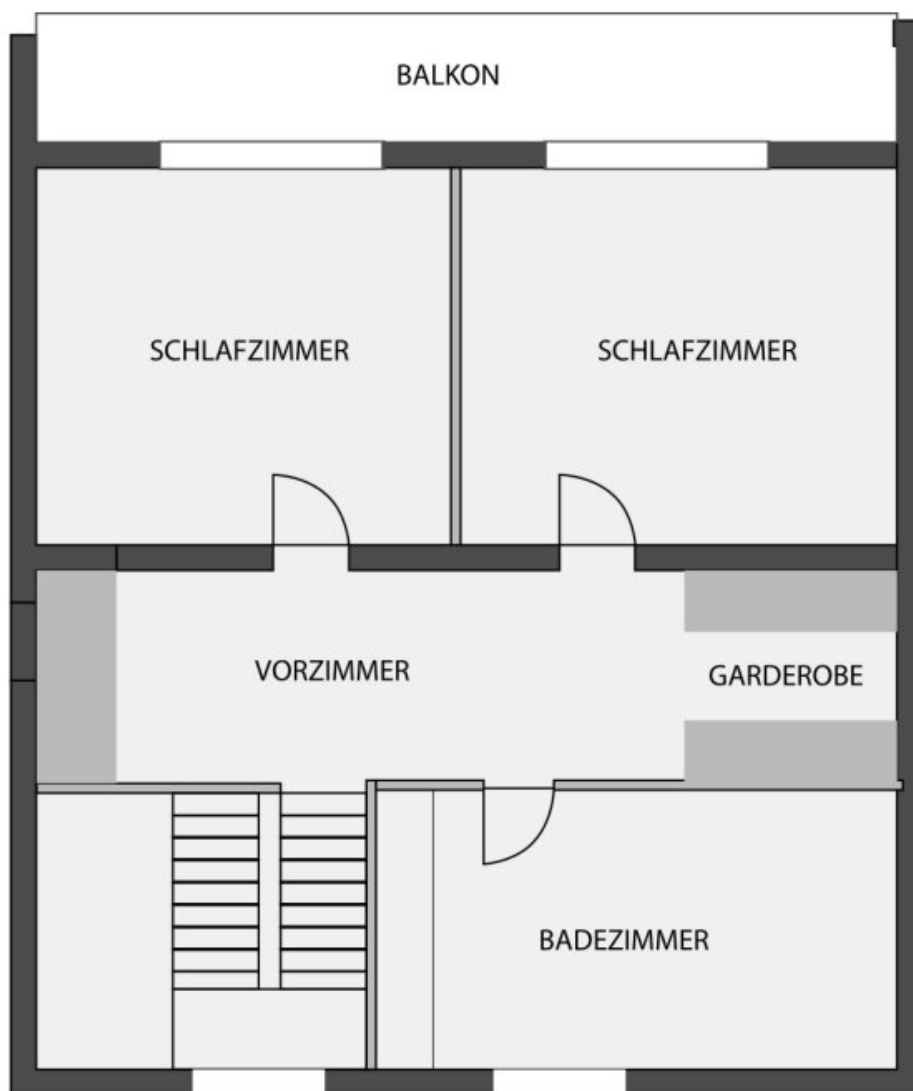




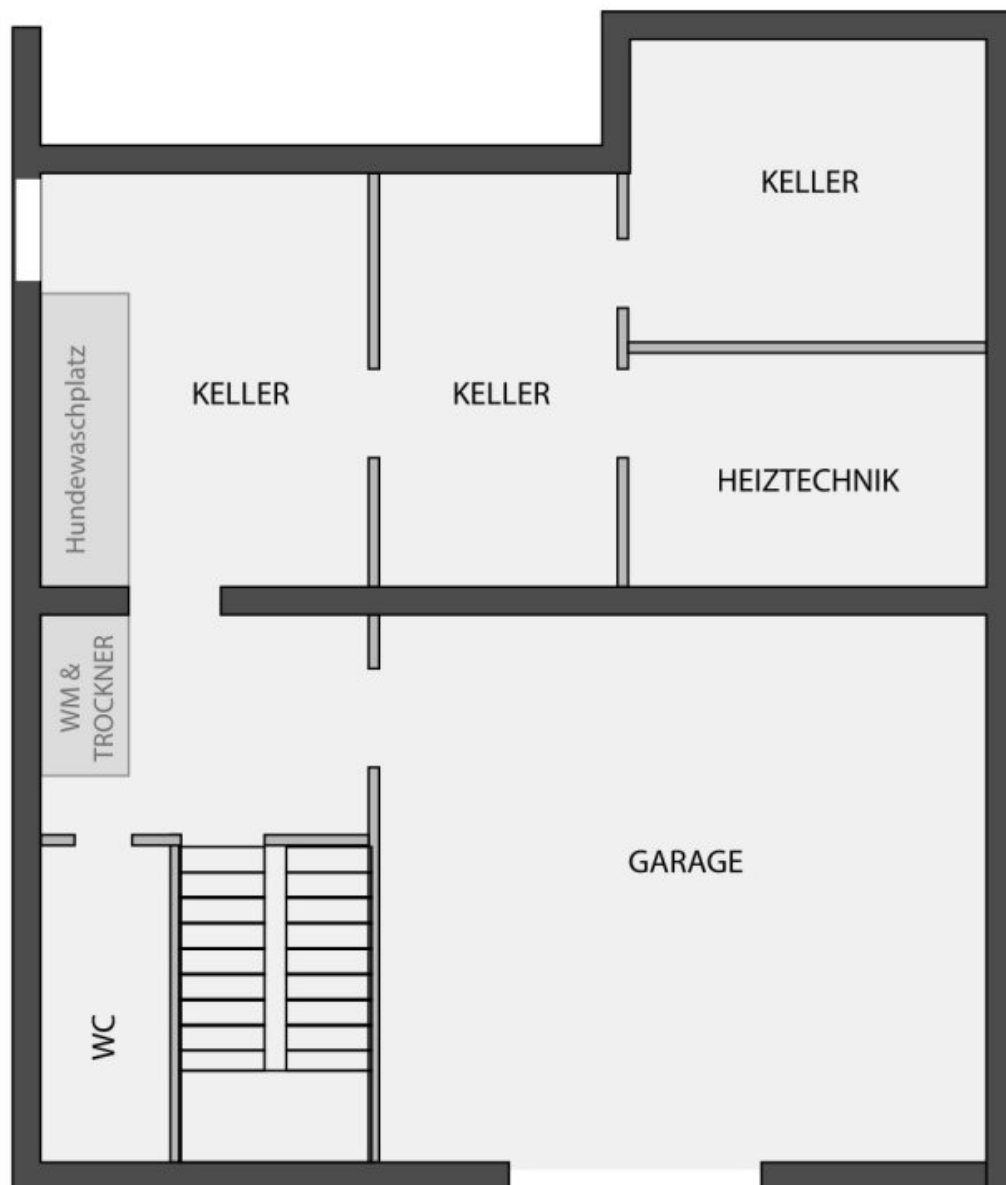




ERDGESCHOSS
118,05 M²



ERDGESCHOSS
114,38 M²



KELLER
71,25 m²

GARAGE
45,50 M²



Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von rund 232 m² und einen funktional gestalteten Grundriss mit ausreichend Platz für eine Familie mit ein bis zwei Kindern.

Das Haus wurde 2023 vollständig saniert und befindet sich in einem sehr guten Zustand und weist eine hochwertige und zeitgemäß moderne Qualität auf!

Das Haus bietet folgende Raumaufteilung:

EG:

- Vorraum
- Wohnsalon
- Küche
- Küche 2
- Büro
- WC
- Terrasse (südseitig)

OG:

- großzügiges Badezimmer
- zwei Schlafzimmer

- begehbare Garderoben

- Balkon (südseitig)

Keller:

- Vorraum
- WC
- Hobbyraum / mit Hundewaschstation
- Abstellraum
- Heizraum
- Garage

Das Entrée, sowie Wohnsalon und Küche sind mit einem hochwertigen Steinboden ausgestattet - durch die verbaute Fußbodenheizung erhält man eine angenehm gleichmäßige Wärmeverteilung.

Das Highlight: Die neue Küche besteht aus einer repräsentativen Küche im Wohnbereich eingebettet, sowie einem abgetrennten Teil, der viel Stauraum und sämtliche neuen, modernen Geräte verbirgt. Ein diskretes Kochen und anrichten wird daher wunderbar ermöglicht! Das Obergeschoss ist mit einem hochwertigen Parkettboden ausgestattet. Das moderne Badezimmer bietet eine Designerbadewanne, sowie eine großzügige Dusche mit zwei Waschbecken und einem WC.

Beim Ausbau wurde darauf geachtet, sämtliche Wohnräumlichkeiten auf den südseitigen Garten auszurichten. Einzig das Bad, sowie das Büro befindet sich nordseitig und somit straßenseitig. Eine Klimaanlage ist sowohl im Erdgeschoß als auch im Obergeschoß deckenbündig installiert.



Der Keller wurde vollständig ausgebaut und wird mittels Infrarotpaneelen je nach Bedarf beheizt. Aktuell befindet sich hier eine Hundewaschanlage im Hobbyraum, ein Verbau mit Waschmaschine und Trockner befindet sich im Vorraum des Kellers. Ein weiterer großer Abstellraum bietet viel Stauraum.

Auf dem Grundstück befindet sich genug Platz für bis zu 6 PKWs: Im Keller des Hauses befindet sich eine Garage für bis zu 4 PKW's, weiters befindet sich eine Garage für 2 PKW's auf dem südseitigen Ende des Grundstücks, welche diskret und unabhängig vom Haus erreicht werden können.

Der Garten verfügt über einen Pool, einen kleinen Hundepool sowie großzügige Grünflächen. Er wurde mit viel Sorgfalt gestaltet. Das Grundstück ist sowohl direkt von der Straße aus als auch diskret über einen zweiten Zugang begehbar.

Zusätzlich steht ein großer Stadl zur Verfügung, der vielseitig nutzbar ist. Er eignet sich unter anderem als Werkstätte, zur Überwinterung von Pflanzen oder als Lagerfläche. Darüber hinaus bietet er Möglichkeiten für die Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern, sowie für handwerkliche oder hobbybezogene Nutzungen.

Die Verkehrsanbindung ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle gewährleistet. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Arzt, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Lage ist ruhig und familienfreundlich.

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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <5.000m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m



Höhere Schule <6.000m
Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <4.500m
Polizei <4.500m
Post <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <6.000m
Straßenbahn <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.