

Gepflegtes Einfamilienhaus mit 5 Zimmern, großem Garten, Pool & Garage



EG: Wohn-, Esszimmer ca. 27,31 m²

Objektnummer: 5578

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2203 Großebersdorf
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,30 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	3
Garten:	1.300,00 m ²
Keller:	58,07 m ²
Heizwärmebedarf:	C 62,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Gesamtmiete	1.998,00 €
Kaltmiete (netto)	1.998,00 €
Kaltmiete	1.998,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH











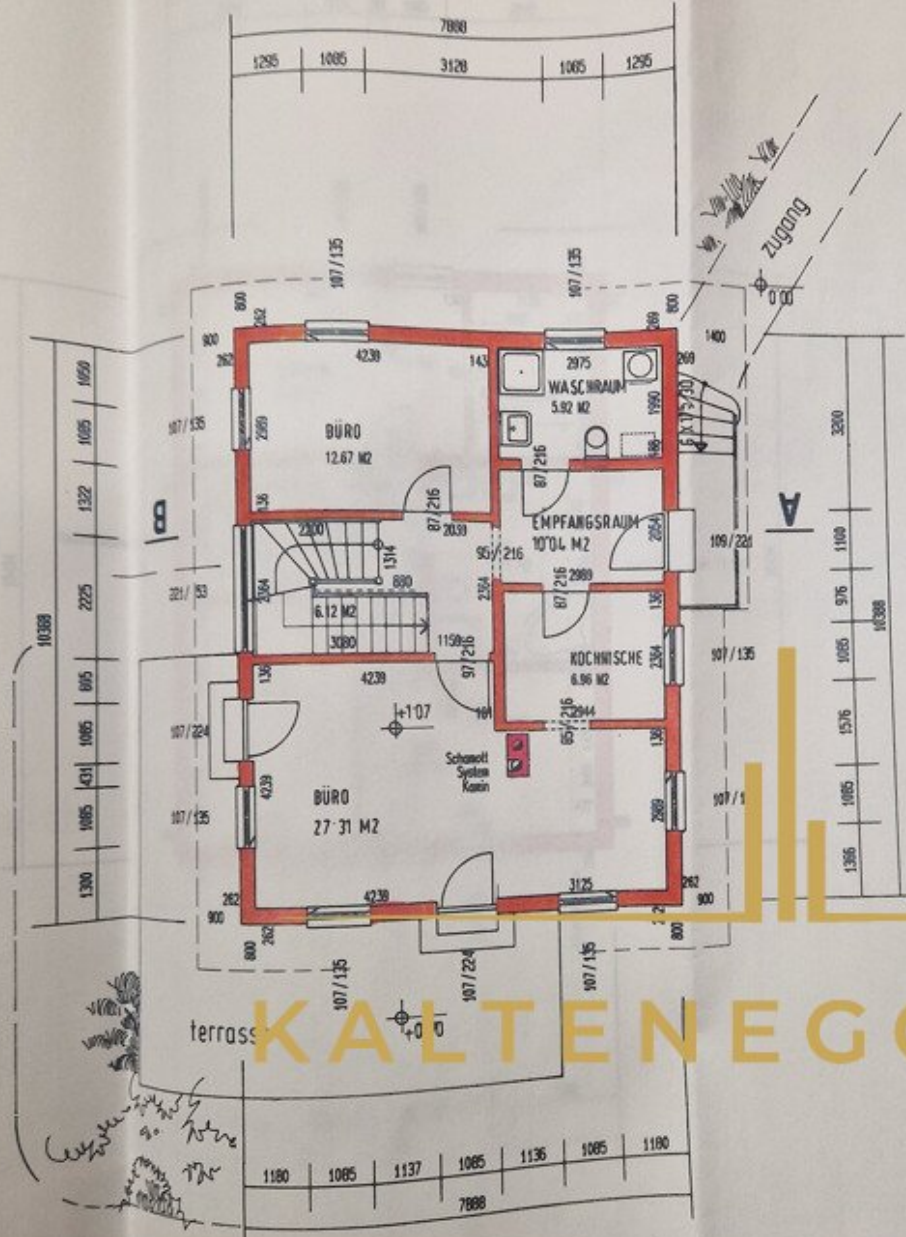




DACHGESCHOSS

ERDGESCHOSS

NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 69
PLANNUMMER 151125/10i/2



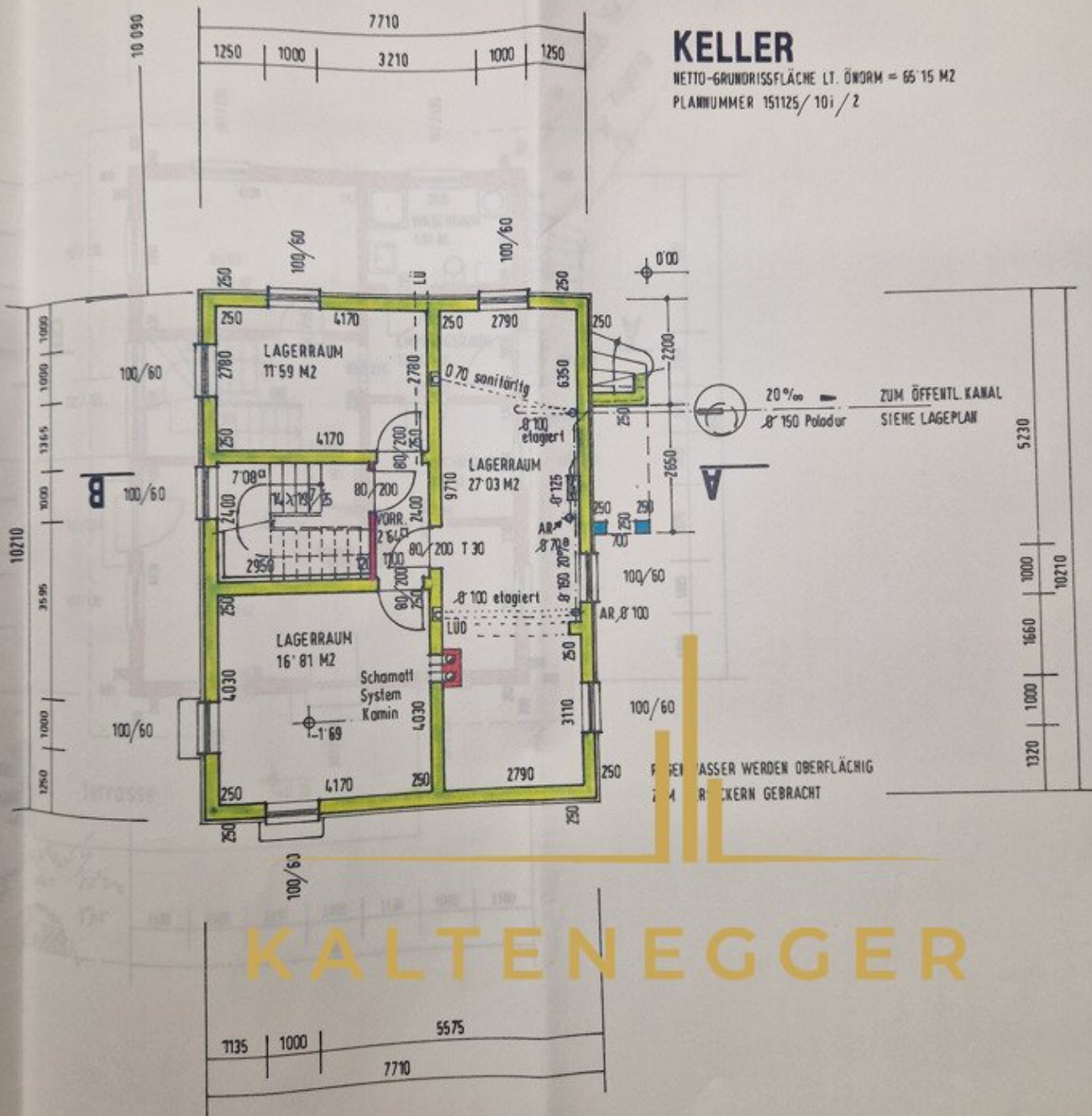
KALTENEGER

Handwritten notes:
Wandstärke 20cm
Tür
Tür

KELLER

NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 66,15 M²

PLANNUMMER 151125/10i/2



KALTENEGER

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das alles bietet, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Wohnen wünschen. Ich darf Ihnen eine entzückende Immobilie präsentieren, die viele Ihrer Bedürfnisse erfüllen und Ihr Herz höher schlagen lassen wird. Das Haus in der beliebten und naturbelassenen Gegend von Großebersdorf ist ideal für Familien, Paare oder Singles, die ein gepflegtes Zuhause suchen.

Die Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit 5 hellen und freundlichen Zimmern, die Platz für Ihre individuellen Wohnideen bieten. Ob gemütliche Familienabende im Wohnzimmer oder ruhige Rückzugsorte in den Schlafzimmern – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Gemeinschaft und Privatsphäre.

Eine Besonderheit: Das Einfamilienhaus verfügt über einen großzügig geschnittenen Garten, der uneinsichtig ist und Ihnen kreative Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ausgestattet mit einem Pool können Sie sich hier so richtig austoben und tolle Feste geben, oder Sie genießen einfach nur Ihre Ruhe und lassen Ihre Seele baumeln. Der Garten ist der perfekte Ort um den Alltagsstress hinter sich zu lassen und die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Raumaufteilung Haus: -Grundrissplan liegt bei

Keller (KG) ca. 58,07 m²

- Vorraum ca. 2,64 m²
- Zimmer ca. 11,59 m²
- Lagerraum ca. 16,81 m²
- Garage ca. 27,03 m²

Erdgeschoss (EG) ca. 62,90 m²

- Empfangsraum ca. 10,04 m²
- Badezimmer + WC ca. 5,92 m²

- Küche ca. 6,96 m²
- Wohn-, Esszimmer ca. 27,31 m² + Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- Zimmer ca. 12,67 m²

Dachgeschoss (DG) ca. 54,40 m²

- Galerie ca. 5,01 m²
- Badezimmer + WC ca. 8,75 m²
- Zimmer ca. 13,78 m² mit begehbarem Kleiderschrank ca. 4,97 m²
- Zimmer ca. 11,24 m²
- Zimmer ca. 10,65 m²

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 117,30 m² zuzüglich dem Keller mit ca. 58,07 m².

Die **Küche** beinhaltet ein Spülbecken, einen Geschirrspüler, eine Mikrowelle, ein Induktionskochfeld, ein Backrohr, eine Umluft, einen Kühl-, sowie einen Gefrierschrank.

Das **Badezimmer im Erdgeschoss** entzückt durch ein Waschbecken, ein WC und eine Dusche. Das **Badezimmer im Dachgeschoss** ist mit einem Waschbecken, einem WC, einer Badewanne, sowie einer Dusche ausgestattet. Die Fenster sorgen jeweils für ausreichend Tageslicht und eine angenehme Belüftung.

Highlights:

- **Swimmingpool:** Das Schwimmen im Garten wird zum Erlebnis.

- **Westlich ausgerichtete Gartenoase:** Entspannte Stunden und warme Sommertage verbringen, Grillpartys, ein Buch lesen und/oder einfach die frische Luft genießen. Hier können Sie sich vom hektischen Alltag erholen und neue Energie tanken.
- **Parkplatzsuche adé:** 3 Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus und bieten Ihnen den Luxus, Ihr Fahrzeug bequem und sicher abzustellen. Für alle, die Ihr Auto gerne geschützt halten, besteht die Möglichkeit, dieses in der Garage abzustellen. Hier haben je nach Größe der Autos 2 Stück Platz.
- **2-Scheiben-Isolierverglasung-Kunststofffenster:** Diese der Firma ELK lassen die Wohnung durch das viele Tageslicht hell erstrahlen und sind alle mit **Außenrollläden** ausgestattet. Teilweise sind diese auch mit Insektengitter bestückt.
- **Videoüberwachung:** Um das ganze Haus herum, trägt enorm zum Sicherheitsgefühl bei trotz einbruchsarmer Gegend.
- **Kamin:** Wohlige Wärme und Gemütlichkeit in den kälteren Monaten. Das Knistern des Feuers schafft romantische Stunden.
- **Küche:** In gepflegtem Zustand. Kulinarische Verwöhnung für Ihre Gäste.
- **Begehrter Kleiderschrank:** Ein Traum jeder Frau. Ein Zimmer ist mit diesem verbunden.
- **Keller:** Ein zusätzliches Zimmer, Waschtage, zum Verstauen oder als Fitnessraum ideal geeignet. Ein Teil des Kellers ist die Garage.
- **Privatsphäre:** Uneinsichtiger Garten. Hier haben Sie Ihre absolute Ruhe.
- **Naturnähe:** Lassen Sie Ihre Seele baumeln oder üben Sie Ihre Lieblingssportart aus - Felder und Radwege laden zum Spazieren, Laufen und Radfahren ein.
- **Shoppingsfans aufgepasst:** Das beliebte G3-Shoppingcenter befindet sich einen Katzensprung entfernt.

- **Rasenroboter und automatische Bewässerung:** Zur Vereinfachung der Pflege des großzügig geschnittenen Gartens.
- **Kosten sparen bei der Einrichtung:** Optional kann das Haus inklusive der Möbelstücke übergeben werden.

Mietpreis: 2498,00 € inklusive Betriebskosten und USt.

Kautions: 7.494,00 €

Befristung: 5 Jahre

Energieausweis

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **18.04.2036**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

C: HWB-Ref,SK: **62,5 kWh/m²a**; **C:** fGEE: **1,07**

Lage und öffentliche Verkehrsmittel

Die ruhige Umgebung und die Nähe zur Natur machen diesen Ort zu einem idealen Rückzugsort, während die gute Anbindung an umliegende Städte und Infrastruktur Ihnen alle Möglichkeiten für einen komfortablen Alltag bietet.

Nahversorgungsgeschäfte (Supermärkte, Bäckereien, Trafiken, etc.) sind mit dem Auto oder Rad bestens erreichbar.

Für alles was das Herz begehrt, braucht man nur in das nahe gelegene G3 Shopping Resort fahren. Dieses erreicht man nach ca. 2 km.

Ein Kindergarten und eine Volksschule befinden sich direkt in der Gemeinde Großebersdorf, weitere in den umliegenden Gemeinden.

Eine genaue Auflistung der Distanzen zu den Nahversorgern, Sport-, und Freizeiteinrichtungen, dem öffentlichen Nahverkehr, Gesundheitseinrichtungen,

Kinderbetreuungsstätten, etc. befindet sich als Dokument im Anhang.

Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie verzaubern und erleben Sie wie es ist wenn ein Haus Wohnkomfort, Privatsphäre und Naturverbundenheit auf einzigartige Weise miteinander vereint. Mit seiner idealen Lage, den großzügigen Räumlichkeiten und den zahlreichen Annehmlichkeiten bietet es Ihnen ein Zuhause zum Wohlfühlen und Entspannen.

Nutzen Sie die Chance und zögern Sie nicht länger um einen Besichtigungstermin für diesen beeindruckenden Wohnraum zu vereinbaren.

Ich freue mich bereits jetzt auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung mit Ihnen!

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