

**Wohnqualität pur: Großzügiges Einfamilienhaus mit großem Garten in Gettsdorf!**



IMG\_5781-HDR

**Objektnummer: 3814\_503**

**Eine Immobilie von RE/MAX GOLD**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3710 Gettsdorf                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1976                          |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 111,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 105,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4,50                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,48                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 325.000,00 €                      |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                   |

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

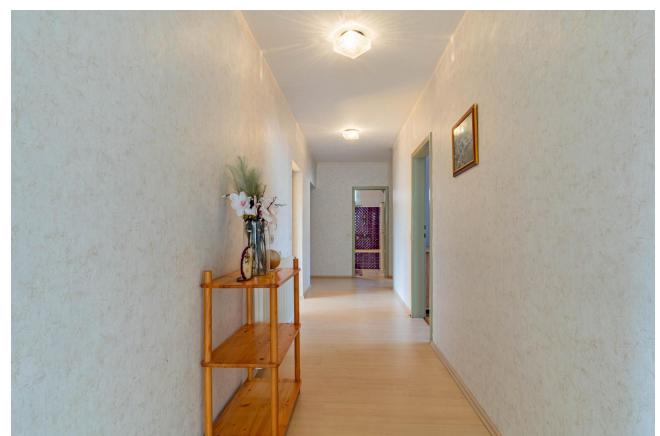


**Jasmina Ibrahimbegovic**

RE/MAX GOLD



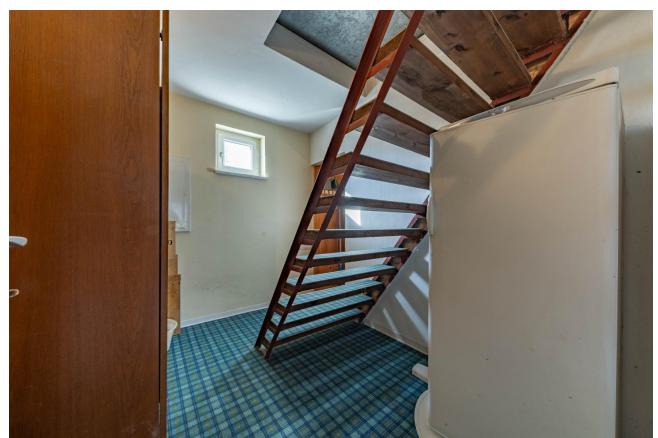








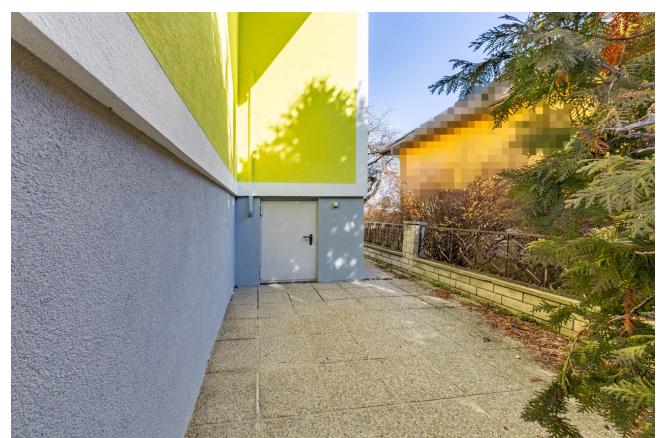
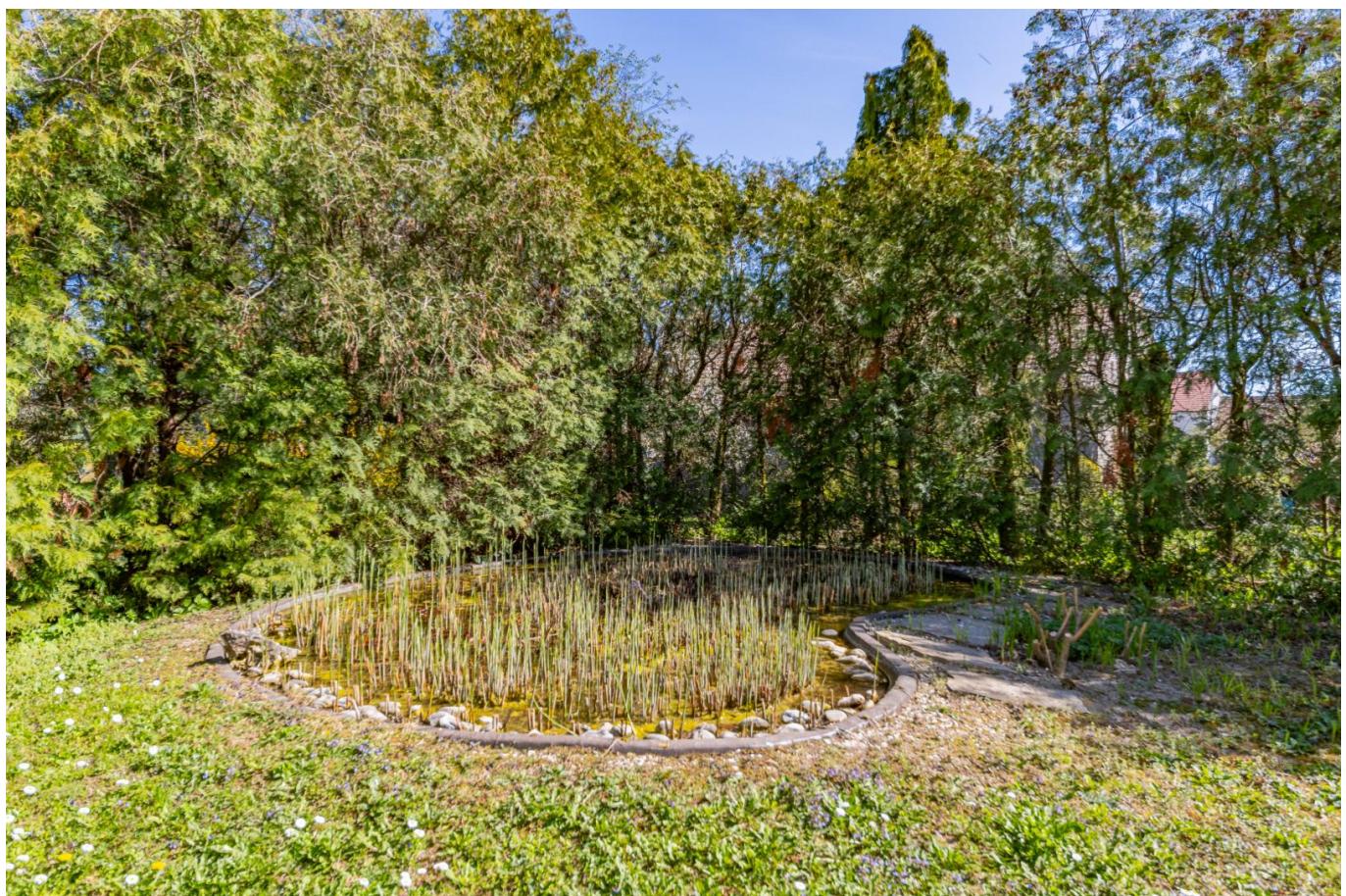












# Objektbeschreibung

Ihr sonniges Familienparadies mit Garten, Pool & viel Wohnqualität!

Dieses großzügige, voll unterkellerte Einfamilienhaus mit sonnigem Garten ist der perfekte Rückzugsort für Familien, die Ruhe, Natur und Komfort vereinen möchten. Im idyllischen Gettsdorf nahe Hollabrunn gelegen, genießen Sie hier pure Lebensqualität. Die Region gilt als Geheimtipp für anspruchsvolle Stadtbewohner, die die Vorzüge eines privaten Hideaways im Grünen zu schätzen wissen.

Das sonnendurchflutete und sofort beziehbare Einfamilienhaus bietet auf ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept für die ganze Familie. Es wurde ca. 1976 in massiver Bauweise auf einem ca. 759 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und punktet mit:

- gepflegtem Garten mit Pool & Gartenhaus
- Garage und zusätzlicher Stellfläche
- Buderus-Ölzentralheizung (Gasanschluss vorhanden)
- 2-fach verglasten Kunststofffenstern mit Außenrollläden
- Dachsanierung & Fassadendämmung bereits erledigt

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Garage
- Werkstatt & Technikraum
- Wellnessbereich mit Sauna & Dusche
- Lagerraum (Anschlüsse für eine zweite Toilette vorhanden)

Obergeschoss:

- Zentrales Vierzimmer mit separater Begehbarkeit aller Räume
- Küche mit Essbereich
- Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer & Toilette

Dieses charmante Haus vereint Tradition, Funktionalität und Potenzial für individuelle Gestaltung. Perfekt für Familien, die ein Zuhause im Grünen suchen und dennoch die Nähe zur Stadt schätzen.

Gettsdorf ist eine Ortschaft und Katastralgemeinde in der Marktgemeinde Ziersdorf im westlichen Weinviertel. Die Bezirkshauptstadt Hollabrunn erreicht man in ungefähr 15 Minuten mit dem Auto. In Hollabrunn befinden sich mehrere Schulen (auch als "Schulstadt" bekannt), ein Spital, ein Einkaufszentrum (KaufEin Hollabrunn), Kindergärten, Volksschulen, ein Freibad, Freizeitzentrum, Post, Banken und zahlreiche Gastronomieangebote. Eine öffentliche

Verkehrsanbindung durch Bus und Schnellbahn ist ebenfalls vorhanden. Hollabrunn liegt an der Nordwestbahn Wien - Znaim. Am Bahnhof Hollabrunn halten die Züge der Nordwestbahn und der Schnellbahn mit höchstens 1- stündigen Intervallen Richtung Wien. Auch Ausflüge nach Tschechien sind von hier aus leicht möglich (Excalibur City und Freeport sind in 25 Minuten mit dem Auto erreicht).

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns auf Sie! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 123.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenerg1.48

ieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa C

mtenergieeffizienz:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie Jasmina Ibrahimbegovic, MBA von RE/MAX GOLD! Wir sind Ihre Immobilienexperten und freuen uns schon auf Sie.