

**HIER BEGINNT FREIHEIT - WEITLÄUFIGES
NATURPARADIES BEI WIEN ZU ENTDECKEN**



Objektnummer: 960/71433

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2123 Traunfeld
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	254,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	1.201,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 173,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,50
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

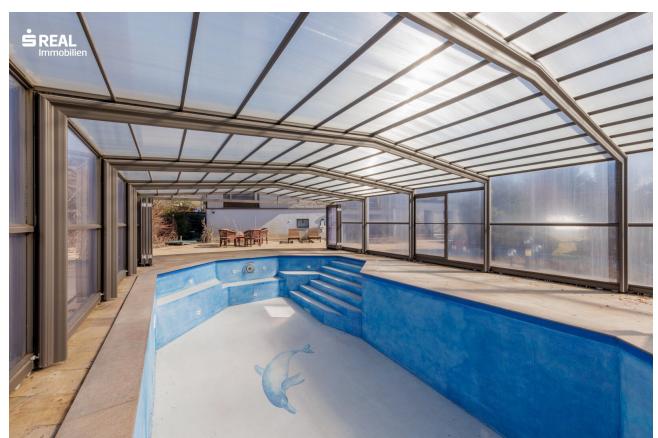
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Reinsperger

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg



REAL
Immobilien



Objektbeschreibung

LASSEN SIE IHREN TRAUM WAHR WERDEN!

Soweit Sie Ihren Blick auch schweifen lassen, sehen Sie nichts als **Natur in ihrer schönsten Form**. Hier können Sie absolut ungestört leben, arbeiten, Freunde, Familie und Geschäftspartner einladen und die üppige Vielfalt der verschwenderischen dargebotenen Flora genießen.

Das Einfamilienhaus befindet sich auf einem rechteckig konfigurierten Grundstück mit ca. **2.215 m²** Grundfläche am Ende einer Sackgasse.

Dieses von Architekten geplante Eigenheim **entspricht höchsten Qualitätsstandards und ist überdurchschnittlich ausgestattet** - wobei die idyllische RUHELAGE im "nördlichen Speckgürtel von Wien" (rd. 20 Minuten mittels PKW nach Wien) besonders hervorzuheben ist!

Das attraktive Domizil - mit dennoch gemütlicher Atmosphäre - gliedert sich in ein ausgebautes Erdgeschoß mit Gästezimmer, Büro, Werkstatt, Partyraum und Billiard/Tischtennisraum, ein sehr imposantes Obergeschoß mit hoher Wohnqualität mit herrlichem Fern-Grünblick. Weiters ist die angebaute und in das Haus bestens integrierte, große Doppelgarage (ca. 30 m²) mit imposanter Hauszufahrt zu erwähnen.

Im offenen Wohnzimmer dominiert ein "freistehender nach oben in die Galerie ragender Kamin", ein toller Blickfang - der aber nicht nur optisch überragend wirkt - sondern auch in der Übergangszeit wohlige Wärme spendet. (Gesamtfläche Wohnzimmer, Esszimmer + Küche ca. 66 m²)

Der zauberhafte Garten begeistert mit seinem überdimensionalen Pool inkl. Poolüberdachung und Gegenstromanlage. Eine Sauna für die kalte Jahreszeit darf natürlich auch nicht fehlen.

Außerdem ist der **Brunnen** im Garten zu erwähnen, der Ihnen keine Kosten bei der automatischen Bewässerung bereitet. Ein Nebengebäude befindet sich ebenso auf dem Grund.

Heute suchen viele Menschen einen Rückzugsort, an dem sie zur Ruhe kommen und Muße haben können.

MAKROLAGE: Im nördlichen Speckgürtel der Weltstadt Wien gelegen - über die B 6 (Hetzmannsdorf, Harmannsdorf, Korneuburg, Langenzersdorf, Floridsdorf in ca. 25 Minuten oder über die A5, B7, S1 (Unterberndorf, Ullrichskirchen, Gerasdorf), Donaustadt **in ca. 30 Minuten mittels PKW nach WIEN**. Die Stadt Korneuburg mit vielfältiger

Infrastruktur erreichen Sie in ca. 15 Minuten - nächste Bahnhöfe Hauzendorf, Niederkreuzstetten, Schleinbach und Wolkersdorf in ca. 5 Minuten (S7, S2, R, R2 nach Wien oder Mistelbach in ca. 15 Minuten).

TRAUNFELD und das KREUTTAL sind ein begehrter, edler Wohnort der "gut situierten Großstädter" - zusätzlich mit dem Charme einer sicheren, bodenständigen Gemeinde - eingebettet mitten in der Natur!

INVESTIEREN SIE IN HÖCHSTE LEBENSQUALITÄT bei kontinuierlicher Wertsteigerung im Nahbereich Wiens.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3109509?accessKey=67e9>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Klinik <5.500m
Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap