

## "Modernes Einfamilienhaus"



01 Wohnzimmer 1

**Objektnummer: 1626\_26955**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2261 Mannersdorf an der March
<b>Baujahr:</b>	ca. 2022
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	327,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	227,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	483.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

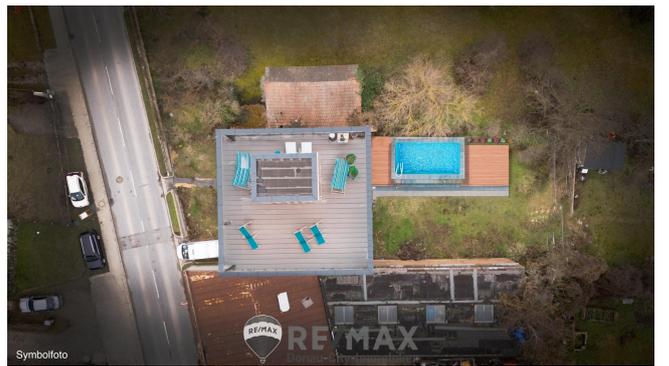


**Janiel Kovatsch**

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Kagraner Platz 17  
1220 Wien











**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage  
Haushalts-/Eigentümerversicherung  
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien **GENERALI**

# Objektbeschreibung

## "Exklusive Dachterrasse, Smart Home & Gestaltungspotential"

[Hier noch der Link zum 360-Grad-Rundgang](#)

Hiermit präsentieren wir Ihnen ein exklusives Einfamilienwohnhaus in Mannersdorf an der March, das modernen Wohnkomfort mit beeindruckendem Ausbaupotenzial vereint.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 643m<sup>2</sup> erstreckt sich eine Nutzfläche von ca. 327m<sup>2</sup>, die mit ihrer durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattung überzeugt.

Das im Jahr 2022 erbaute Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, zwei Badezimmer, zwei WCs sowie eine moderne Küche. Eine eigene Garage mit ca. 52m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Die Immobilie ist mit einer effizienten Luftwärmepumpe ausgestattet, die für eine nachhaltige und kosteneffiziente Beheizung sorgt.

Besondere Highlights dieser Immobilie sind die zahlreichen vorbereiteten Installationen, die dem neuen Eigentümer vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bieten, wie eine zukünftige Wohnraumlüftung und eine Zentrale Staubsauger Anlage. Zudem wurden Anschlüsse für eine Badewanne sowie für eine Sauna auf dem Dachterrassenaufgang bereits vorgesehen. Die Leerverrohrung für eine zukünftige PV-Anlage sowie diverse Anschlüsse für die Außenanlage, darunter eine E-Ladestation und Glasfaser, sind bereits integriert.

Der Garten ist ausbaubar und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Besonders erwähnenswert ist die bereits vorbereitete Poolfläche, für die der Aushub bereits durchgeführt wurde und ein Großteil des Materials für den Rohbau vorhanden ist.

Die Außenanlage, der Garten, sowie die Garage befinden sich noch im unfertigen Zustand, was dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit gibt, diese nach eigenen Vorstellungen fertigzustellen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses beeindruckende Einfamilienhaus mit hohem Potenzial, vielfältige Erweiterungsmöglichkeiten und modernster Ausstattung zu Ihrem neuen Zuhause zu machen.

**Der Preis NUR € 483.000,--**

Die Katze ist im Kaufpreis nicht inkludiert :)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 48.0  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwB  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 0.85  
ntenergieeffi  
zienz:  
Klasse A+  
Faktor Gesa  
ntenergieeffi  
zienz: