

## **Wohlfühloase pur - Ihr Traumhaus mit Pool in Blumau-Neurißhof - zu kaufen!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3860\_81**

**Eine Immobilie von RE/MAX Next**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2602 Blumau
<b>Baujahr:</b>	ca. 2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,02 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Dkff. (Uni) Violeta Schönhart**

RE/MAX Next  
Marktplatz 14/2/EG02  
2486 Pottendorf

































## Objektbeschreibung

Ein Ort zum Ankommen. Ein Haus zum Bleiben. Ein Zuhause zum Leben!

Willkommen in Ihrem ganz persönlichen Traumhaus – einem Ort, an dem Architektur auf Emotion trifft und jeder Raum Geschichten voller Wärme und Geborgenheit erzählt. Auf rund 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Wohnkonzept, das durchdachten Komfort mit stilvoller Eleganz verbindet. Dieses hochwertige Einfamilienhaus bietet nicht nur Raum, sondern Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Einziehen und Wohlfühlen – das ist hier kein Versprechen, sondern Realität. Der Mittelpunkt des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit direktem Blick in den traumhaften Garten. Bodentiefe Fenster schaffen eine offene, einladende Atmosphäre, während der elegante Kamin in den kälteren Monaten für wohlige Wärme und gemütliche Abende sorgt – sei es beim Lesen, beim gemeinsamen Filmabend oder beim Genießen eines Glases Wein.

Kochen. Genießen. Zusammen sein.

Die moderne, helle, offene Küche mit praktischer Frühstücksbar und Essplatz lädt nicht nur zum Kochen ein, sondern wird schnell zum kommunikativen Herzstück des Hauses. Hier entstehen kulinarische Momente, gemeinsames Lachen und der Duft von frisch zubereiteten Mahlzeiten – Erinnerungen, die bleiben.

Räume für Träume – und noch mehr.

Mit vier großzügig geschnittenen Zimmern bietet dieses Zuhause Platz für die ganze Familie – oder auch für Homeoffice, Gäste oder kreative Rückzugsorte. Das liebevoll gestaltete Kinderzimmer schenkt Raum zum Spielen und Wachsen, während zwei weitere Schlafzimmer erholsamen Schlaf und persönliche Ruheoasen garantieren.

Wellness für Zuhause. Urlaub für die Seele.

Das stilvolle, luxuriöse Badezimmer überzeugt mit hochwertigen Materialien und Liebe zum Detail. Ein separates WC sorgt für zusätzliche Privatsphäre.

Einen Hauch von Luxus verleiht der außergewöhnliche Pool im Garten, der in den Sommermonaten für Erfrischung sorgt. Ein Liegeplatz mit Pergola schützt Sie vor der Sonne und sorgt für vollkommenes Urlaubsfeeling. Die große Terrasse lädt zum Verweilen und Genießen ein – ob mit der Familie oder Freunden.

Für Ihre Fahrzeuge steht ein praktischer Carport zur Verfügung.

### DETAILS IM ÜBERBLICK

\* 2020 errichtetes ELK-Fertigteilhaus, das mit durchdachter Architektur und hochwertiger Ausstattung überzeugt

- \* 555 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* 119,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* offener, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Blick in den Garten
- \* moderne Küche mit Blick auf den Pool
- \* Speis als zusätzlicher Stauraum
- \* 3 helle und geräumige Schlafzimmer
- \* luxuriöses Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC
- \* separates, hochwertig ausgestattetes WC
- \* Waschraum/Technikraum
- \* hochwertige Laminat- und Fliesenböden
- \* Fußbodenheizung mittels Luft-Wärmepumpe
- \* großzügige Terrasse mit 43,28 m<sup>2</sup>
- \* herrlicher Außenpool
- \* gemütlicher Liegeplatz mit Pergola für entspannte Stunden am Pool
- \* beeindruckende Gartenlandschaft mit unverbautem Blick ins Grüne
- \* separater Grillplatz
- \* Carport für 2 Autos
- \* Abstellraum

Dieses Einfamilienhaus ist weit mehr als nur vier Wände – es ist ein Ort, an dem Träume Wurzeln schlagen, Alltag zur Freude wird und jeder Tag ein Stück Zuhause bedeutet. Lassen Sie sich verzaubern!

Das Haus befindet sich in ruhiger Lage, perfekt für Familien mit Kindern, die naturnah wohnen und dennoch auf eine moderne Infrastruktur nicht verzichten möchten.

Einziehen und wohlfühlen!

#### LAGE & INFRASTRUKTUR

Blumau-Neurißhof ist eine familienfreundliche Gemeinde im Bezirk Baden, Niederösterreich, die sich durch ihre ruhige Lage und gute Anbindung auszeichnet. Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut erschlossen (über B17 und A2).

Wien ca. 28 km

Shopping City Süd (SCS) ca. 20 km

Flughafen Schwechat ca. 35 km

Baden und Wiener Neustadt ca. 15 km

Straßenverbindungen: Über Landesstraßen besteht Anschluss an Sollenau, Günselsdorf, Teesdorf, Pottendorf und Tattendorf.

Öffentliche Verkehrsmittel: Die Buslinie 311 verbindet Blumau-Neurißhof mit Gainfarn Gymnasium, und die Linie 326 führt zum Wiener Neustädter Hauptbahnhof.

#### RECHTLICHES

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, aktueller Meldeadresse (Hauptwohnsitz), Telefonnummer und Email-Adresse bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn kein angenommenes Kaufanbot zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

#### DOPPELMAKLER

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG)

#### FINANZIERUNG

Sie haben noch keine Finanzierung oder interessieren sich für ein Vergleichsangebot? Sprechen Sie uns an - wir arbeiten mit langjährigen Finanzierungspartnern zusammen und vermitteln Ihnen gerne einen kompetenten Finanzierungsberater, der Ihnen unverbindlich ein individuelles Angebot erstellt.

Dieses Angebot ist unverbindlich und einer Zwischenverwertung vorbehalten.

Wir freuen uns, wenn dieses Angebot für Sie interessant ist und stehen Ihnen für weitere Fragen und gemeinsame

Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

Informationen und Besichtigungen sind natürlich unverbindlich und absolut kostenlos. Eine Rechnung über das

Vermittlungshonorar erhalten Sie von uns als gewerbliche Immobilienvermittler wie in der Nebenkostenübersicht

detailliert erläutert und grundsätzlich nur im Fall eines erfolgreichen Vertragsabschlusses (Kauf, Miete, Pacht, etc.).

Sollte dieses Angebot jedoch nicht Ihren Vorstellungen entsprechen oder sich Ihr Suchwunsch in der Zwischenzeit

geändert haben, lassen Sie uns bitte auch das wissen, damit wir in Zukunft darauf besser eingehen können.

In jedem Fall freuen wir uns über Ihre Antwort - per Telefon oder E-Mail!

Mit freundlichen Grüßen