

**Sofort einziehen! | Familienhaus zum Wohlfühlen |  
Hochwertige Ausstattung | Viel Platz für alle**



Hausansicht von vorne

**Objektnummer: 1609\_45582**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2221 Groß-Schweinbarth
<b>Baujahr:</b>	ca. 2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

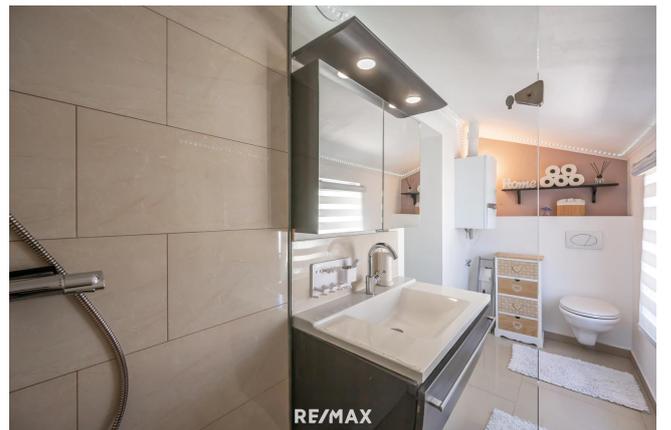
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Georg Mayer**

RE/MAX First











RE/MAX

## Objektbeschreibung

? Ein Zuhause mit Geschichte & Herz – Familienhaus mit Zubau, Stil & pflegeleichter Außenbereich

Manche Häuser erzählen Geschichten.

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus vereint die Stabilität der 1960er Jahre mit dem modernen Wohnkomfort eines gelungenen Zubaus aus dem Jahr 2018. Auf ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich hier ein Zuhause, das mit seiner durchdachten Raumaufteilung, vielen praktischen Details und seinem besonderen Charme überzeugt – ideal für Familien, die mehr als nur ein Haus suchen.

Eckdaten auf einen Blick:

- ? 4 Zimmer: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Wohnzimmer
- ? Hochwertige Küche mit Esstisch & Kochinsel
- ? 2 Badezimmer – beide mit WC
- ? Gepflegter Garten & Terrasse mit Ausblick
- ? Dachboden & Abstellraum – reichlich Stauraum
- ? Gaszentralheizung
- ? Baujahr ca. 1960, Zubau 2018
- ? Ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ? Busstation fußläufig erreichbar
- ? Nähe zum G3 Shopping Resort
- ? Schnellbahn-Anschluss ca. 30 Minuten entfernt – gut machbar mit Auto oder Bus

Ein liebevoller Empfang – wohnen mit Struktur und Stil

Schon beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Vorraum, der den Weg zum geräumigen Wohnzimmer ebnet – der perfekte Ort für Familienzeit, Rückzug oder gemeinsames Entspannen. Direkt daneben:

- ? Das Schlafzimmer mit eleganter Schiebetür – praktisch & stilvoll
- ? Ein Badezimmer mit WC, ideal gelegen und funktional

Der moderne Mittelpunkt – Kochen, Leben, Genießen

Ein paar Stufen führen Sie in den neueren Bereich des Hauses – und hier zeigt sich, wie gelungen der Zubau 2018 das Haus bereichert hat:

Die offene Küche überzeugt mit eingebauten Geräten, einer praktischen Kochinsel und einem fest integrierten Esstisch – perfekt für den Alltag mit Kindern und gemütliche Abende mit

Gästen.

Privatbereich – Rückzugsorte für Groß & Klein

Ein abgetrennter Flur bietet den Zugang zu:

- ? Dem Kinderzimmer – hell, gemütlich, gut geschnitten
- ? Dem Gästezimmer – ideal auch als Büro oder Hobbyraum
- ? Einem praktischen Abstellraum, direkt gegenüber vom Kinderzimmer
- ? Und einem weiteren großen Badezimmer mit WC, modern und familiengerecht gestaltet

Stauraum & Struktur – mitgedacht bis ins Detail

Das Haus bietet nicht nur Wohnraum, sondern auch viel Platz für das Leben drumherum:

? Der Dachboden eignet sich hervorragend für saisonale Lagerung oder als zusätzlicher Stauraum

? Ein zweiter Abstellraum sorgt dafür, dass alles seinen Platz findet

Außenbereich – klein, fein & pflegeleicht

Der übersichtliche Garten ist wie gemacht für Familienzeit im Freien – pflegeleicht, liebevoll gestaltet und ideal für Spiel & Entspannung. Von der Terrasse genießen Sie einen freien Blick ins Grüne – ein Ort zum Durchatmen und Genießen.

Lage & Infrastruktur – ruhig, aber gut erreichbar

Das Haus befindet sich in einer angenehmen Wohnlage mit Bushaltestelle in Gehweite.

Auch das beliebte G3 Shopping Resort ist schnell mit dem Auto erreichbar – perfekt für Einkäufe und Freizeit. Die nächste Schnellbahnstation liegt etwa 30 Minuten entfernt, was dank direkter Straßenanbindung oder mit Busverbindung gut machbar ist – ohne Stress, aber mit Ruhe Zuhause.

Fazit – ein Zuhause mit Substanz und Seele

Dieses Haus vereint das Beste aus zwei Welten: klassische Substanz aus den 60er Jahren trifft auf modernen Zubau und stilvolle Aufteilung. Dazu eine clevere Raumlösung, eine gute Ausstattung, viel Stauraum und ein Garten, der zum Verweilen einlädt.

? Einziehen, ankommen, wohlfühlen – und endlich das Zuhause finden, das wirklich passt. Jetzt besichtigen und selbst spüren, wie viel Liebe in diesem Haus steckt.

Groß-Schweinbarth, eine charmante Marktgemeinde im Weinviertel, bietet eine familienfreundliche Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten:

? Bildungseinrichtungen

Volksschule Groß-Schweinbarth: Zentral am Kirchenplatz 1 gelegen, bietet sie eine solide

Grundbildung für Kinder vor Ort.

Kindergarten Groß-Schweinbarth: In unmittelbarer Nähe zur Volksschule, ideal für Familien mit Kleinkindern.

? Sport- und Freizeitangebote

Tennisverein Groß-Schweinbarth: An der Bahnstraße 16a gelegen, bietet der Verein Tennisplätze und organisiert regelmäßig Turniere und Trainingscamps für Kinder und Erwachsene.

SV Groß-Schweinbarth: Der örtliche Fußballverein mit eigener Sportanlage bietet Trainingsmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen und veranstaltet regelmäßig Spiele und Turniere.

?? Sehenswürdigkeiten und Kultur

Pfarrkirche St. Martin: Ein barockes Kirchengebäude mit reicher Geschichte, das das Ortsbild prägt.

Schloss Groß-Schweinbarth: Ein historisches Schloss mit einem angeschlossenen volkkundlichen Museum, das Einblicke in die regionale Geschichte bietet.

Kellergassen und Wanderwege: Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein, wobei die traditionellen Kellergassen ein besonderes Flair vermitteln.

?? Einkaufsmöglichkeiten

G3 Shopping Resort Gerasdorf: Etwa 25 Autominuten entfernt, bietet dieses Einkaufszentrum eine Vielzahl an Geschäften, Restaurants und Freizeitangeboten.

? Verkehrsanbindung

Busverbindungen: Regelmäßige Buslinien verbinden Groß-Schweinbarth mit umliegenden Gemeinden und Städten.

Bahnhof Groß-Schweinbarth: Der örtliche Bahnhof ermöglicht eine Anbindung an das regionale Bahnnetz, wodurch Wien und andere Städte gut erreichbar sind.

Alle Angaben beruhen auf Informationen und übermittelten Unterlagen des Verkäufers. Wir informieren darüber, dass wir als Doppelmakler für Käufer und Verkäufer tätig sind.

---

---