

# Top-ausgestattetes Wohnhaus mit gepflegtem Garten



01 - Terrasse-Pool

Objektnummer: 27439

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2405 Bad Deutsch-Altenburg
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	154,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 95,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,73
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Leopold Buchleitner

Leopold Buchleitner  
Weingartenweg 5  
2463 Stixneusiedl

H +43 676 776 54 80

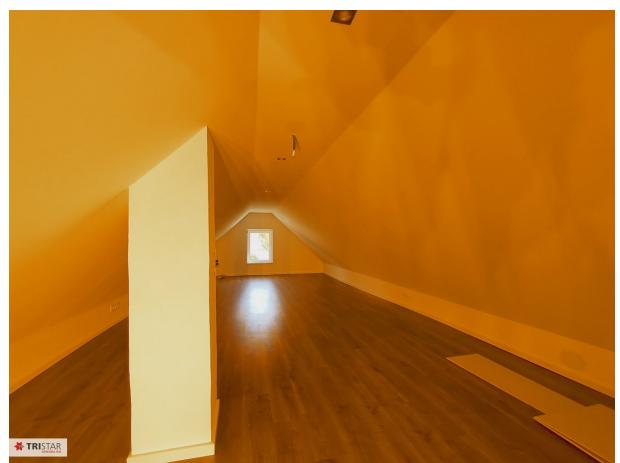
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





TRISTAR  
IMMOBILIEN



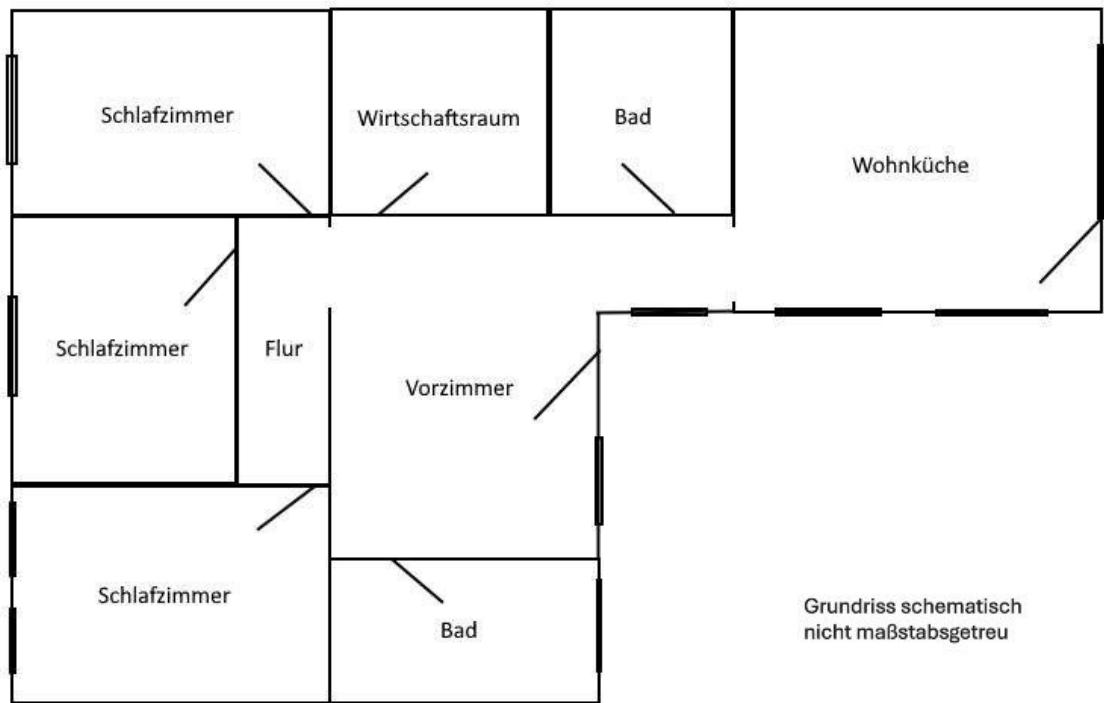




★ TRISTAR  
IMMOBILIEN



★ TRISTAR  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Dieses neubaugleiche Einfamilienhaus gelangt nach einer **kürzlich durchgeföhrten Totalsanierung** in dem **lebenswerten Kurort Bad Deutsch Altenburg** zum Verkauf.

Das auf einer **Gesamtgrundfläche von 952 m<sup>2</sup>** gelegene attraktive Wohnhaus, besticht vornehmlich durch seine **tolle Raumauftteilung** sowie durch seine **ansprechende Innenausstattung**.

Das Gebäude wurde nach **vollständiger Entkernung innen und außen hochwertig saniert** und auf den heutigen Stand der Technik gebracht.

Neben einem **neuen vollisolierten Dach** und einer **thermischen Sanierung der Gebäudehülle** erhielt das Haus eine moderne und **architektonisch ansprechende Fassade**.

Die **hellen und lichtdurchfluteten Räume** wurden mit **hochwertigen Fliesenbelägen** (in den Bädern, Vorraum, Wohnküche) sowie **Echtholzparkettböden** (in den Schlafzimmern) ausgestattet.

Die **Beheizung** erfolgt mittels **Infrarot-Deckenpaneelen**, für eine angenehme Raumtemperatur während der immer heißer werdenden Sommermonate sorgt eine **hochwertige Klimaanlage** (Invertergeräte).

Die **Wohnnutzfläche von insgesamt 108 m<sup>2</sup>** im Erdgeschoß gliedert sich wie folgt auf:

- Küche mit Wohn-Essbereich (inklusive Vollholz-Einbauküche)
- 3 Zimmer
- 2 Bäder / 2 WCs
- Vorraum
- Wirtschaftsraum

Zusätzliches Flächenpotential bietet das **Dachgeschoß mit ca. 28 m<sup>2</sup>**, welches derzeit über eine Falltreppe aus einem Erdgeschoßzimmer erreichbar ist.

Der dort bereits **komplett durchgeführte Innenausbau** samt professioneller Isolierung und Klimatisierung eröffnet eine **Vielzahl an zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten**.

Ob mit oder ohne fixen Treppenaufgang für **Hobby, - Wellness oder Lagerzwecke** – ihrer Phantasie sind in diesem Bereich keine Grenzen gesetzt.

Das Angebot **sämtliche Wohnräume** vor Übergabe des Wohnhauses **neu auszumalen** unterstreicht die Attraktivität dieser Immobilie. **Koffer packen und Einziehen lautet die Devise!**

Eine **zusätzliche praktische Platzreserve** bietet ein kleiner, von außen begehbarer, **Kellerraum mit einer Größe von ca. 18 m<sup>2</sup>**.

Im gepflasterten Einfahrtsbereich findet sich bei Bedarf **ausreichend Platz für mindestens 2 Fahrzeuge**.

Ein **besonderes Highlight** dieser außergewöhnlichen Immobilie stellt der vom Wohnhaus über die Terrasse erreichbare **gepflegte Garten** mit seinem ausgedehnten Grünflächenangebot dar.

Die **großzügige Terrassenfläche sowie ein kleiner Pool** werden hier zukünftig den Erholungssuchenden den idealen Rahmen zum Relaxen und Verbringen gemütlicher Stunden bieten.

## **LAGE:**

Bad Deutsch Altenburg verfügt über eine **ausgezeichnete Infrastruktur**.

[Aufgrund der guten Anbindung](#) gelangt man **innerhalb kürzester Zeit** bequem über die Bundesstraße 9 und die Schnellbahn **ins Wiener Stadtzentrum sowie zum Flughafen**.

Der **Bahnhof** ist **in ca. 4 Gehminuten** erreichbar.

Per Auto erreicht man auch **problemlos und rasch das Stadtzentrum von Bratislava** (20 km Entfernung) und die Bezirkshauptstadt Bruck an der Leitha.

Die Marktgemeinde verfügt über einen **Kindergarten** und eine **Volksschule**. Kleinere Einkäufe können beim **ortsansässigen Diskonter** erledigt werden.

Für größere Erledigungen bietet sich die ca. **5 Autominuten** entfernte attraktive Mittelalterstadt **Hainburg** an, welche mit ihrem Landesklinikum, einer Vielzahl an Ärzten sowie einem umfangreichen Angebot an Schulen, Kindergärten, Geschäften und Gastronomielokalen **sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens abdeckt**.

Detaillierte **Informationen zu Hainburg** finden Sie unter:

[www.bad-deutsch-altenburg.gv.at](http://www.bad-deutsch-altenburg.gv.at)

**Verabsäumen Sie es nicht, sich selbst ein Bild von dieser außergewöhnlichen Immobilie zu machen und vereinbaren Sie unbedingt noch heute mit Hrn. Buchleitner unter 0676 / 776-54-80 einen Besichtigungsstermin.**

**Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung ist hierfür ausgeschlossen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.