

Top-ausgestattetes Wohnhaus mit gepflegtem Garten



01 - Terrasse-Pool

Objektnummer: 27439

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2405 Bad Deutsch-Altenburg
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,00 m²
Nutzfläche:	154,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	18,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 95,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	499.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Leopold Buchleitner

Leopold Buchleitner
Weingartenweg 5
2463 Stixneusiedl

H +43 676 776 54 80

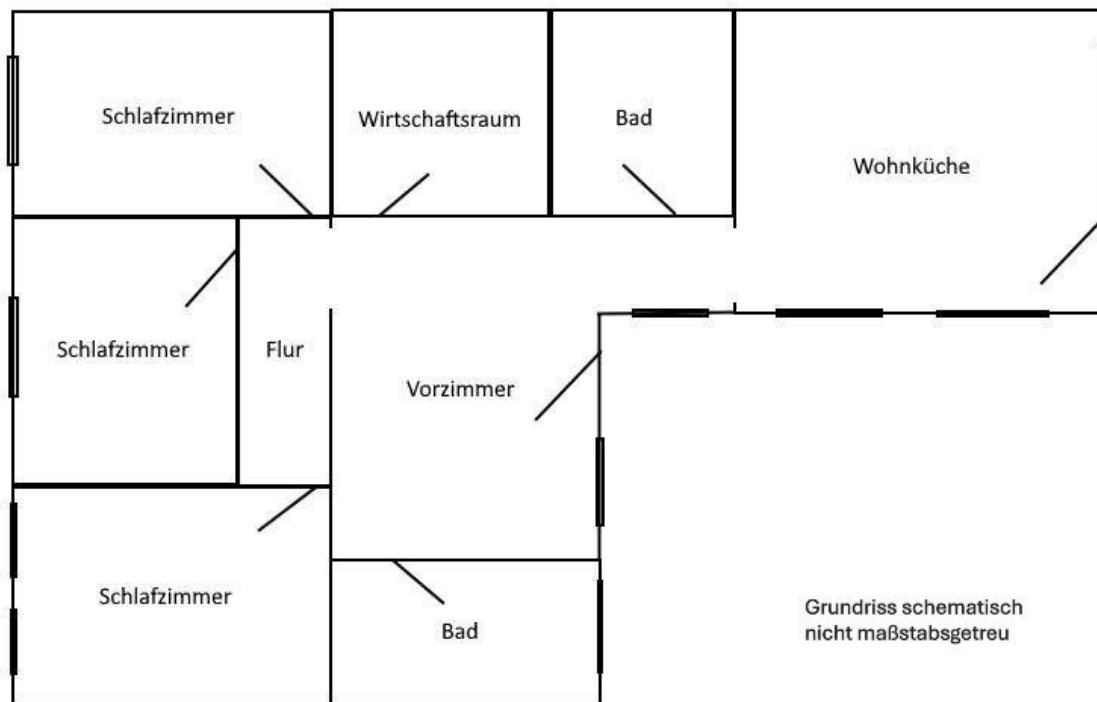
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

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

Das auf einer **Gesamtgrundfläche von 952 m²** gelegene attraktive Wohnhaus, besticht vornehmlich durch seine **tolle Raumaufteilung** 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 m²** 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 m²**, 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 m²**.

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 dem 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

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 Besichtigungstermin.

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.