

Traumhaftes Wohnen im Grünen: Moderne Villa mit Garten und Garage in Mannersdorf am Leithagebirge!



Titelbild

Objektnummer: 6109/1377

Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2452 Mannersdorf am Leithagebirge
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,00 m ²
Zimmer:	5
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	138,00 m ²
Kaufpreis:	640.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deniz Berber

Favorite Immobilientreuhand GmbH
Laxenburger Straße 46
1100 Wien

T +43 1 9711034
H +43 660 6360100
F +4314106879







Objektbeschreibung

Bitte sehen Sie sich unsere [24h online 3D Videotour](https://tour.ogulo.com/IOFy) unter: <https://tour.ogulo.com/IOFy> an, bevor Sie mit uns ein Besichtigungstermin vereinbaren.

Sie suchen nach einer neuen Immobilie in Niederösterreich, die sowohl modernen Wohnkomfort als auch eine ruhige Lage bietet? Dann haben wir genau das Richtige für Sie: Ein wunderschönes Haus in 2452 Mannersdorf am Leithagebirge, das zum Verkauf steht.

Die großzügige Immobilie besticht nicht nur durch ihre idyllische Lage am Fuße des Leithagebirges, sondern auch durch ihre hochwertige Ausstattung und die perfekte Raumaufteilung. Mit einer Gesamtfläche von 138m² bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie oder Paare, die Wert auf großzügiges Wohnen legen.

Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, die individuell als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die bodentiefen Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Einbauküche bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu gemütlichen Abenden mit Familie und Freunden ein.

Ein besonderes Highlight ist der traumhafte Garten, der über eine Fläche von ca. 600m² verfügt. Hier lässt es sich herrlich entspannen und die Natur genießen. Eine Terrasse sowie ein Balkon bieten zusätzliche Möglichkeiten, die Sonne zu genießen und den Ausblick auf die umliegende Landschaft zu genießen.

Für Familien mit Kindern ist die Immobilie perfekt geeignet, denn das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend mit wenig Verkehr und bietet somit ein sicheres Umfeld zum Spielen und Toben. Auch für Tierliebhaber ist das Haus ideal, da es ausreichend Platz für Haustiere im Garten bietet.

Das Haus verfügt außerdem über eine Garage und 1 Stellplatz, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Auch für Besucher sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden. Eine Gas-Etagenheizung, ein Kamin und eine Fußbodenheizung sorgen für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima im Winter.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Fenster ausgestattet, was für ein angenehmes Wohlfühlerlebnis sorgt. Auch ein separates Gäste-WC steht zur Verfügung. Eine weitere Besonderheit ist der Carport, der zusätzlichen Stauraum bietet und somit für Ordnung im Garten sorgt. Der Wohnkeller ist neben mehreren Räumlichkeiten, wie Werkstatt und Abstellräume noch zusätzlich mit einer Küche, einem Badezimmer und einem Schlaf-, Arbeits- od. Aufenthaltszimmer ausgestattet.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, denn eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet eine schnelle Anbindung an die umliegenden Orte und Städte. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und eine Bäckerei sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin für dieses traumhafte Haus in Mannersdorf am Leithagebirge. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Suche nach Ihrem neuen Zuhause zu unterstützen!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

Kaufpreis: EUR 640.000,-

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Allgemeines:

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

Frau Deniz Berber steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **0660 636 0100** oder per E-Mail an **d.berber@favorite-immo.at** zur Verfügung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap