Exklusives Einfamilienhaus mit Pool und Wellnessbereich

Pool mit Haus

Objektnummer: 2434_1866

Eine Immobilie von RE/MAX Vital

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Winzergasse 14
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2440 Gramatneusiedl
Baujahr:	ca. 2007
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m²
Nutzfläche:	220,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	83,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Ingeborg NAGL

RE/MAX Vital
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B

RE/MAX
Zu kaufen!
RE/MAX
14

RE/MAX

RE/MAX

FAMILY
RE/MAX

RE/MAX

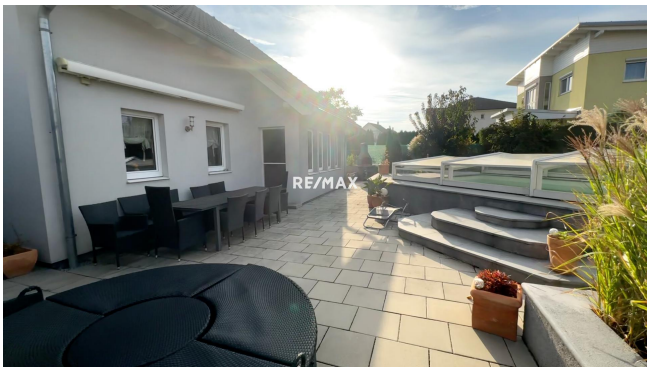
RE/MAX

RE/MAX
HOME EDITION

RE/MAX

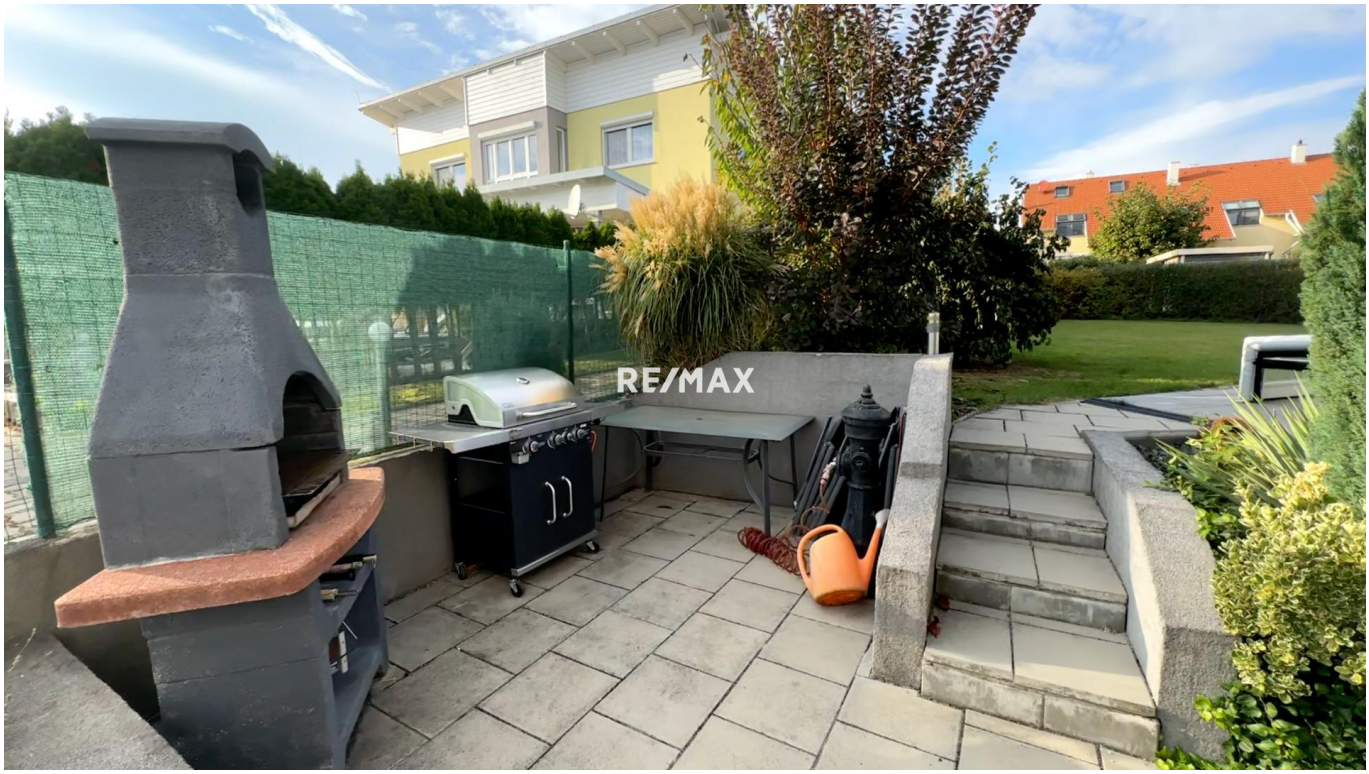
RE/MAX

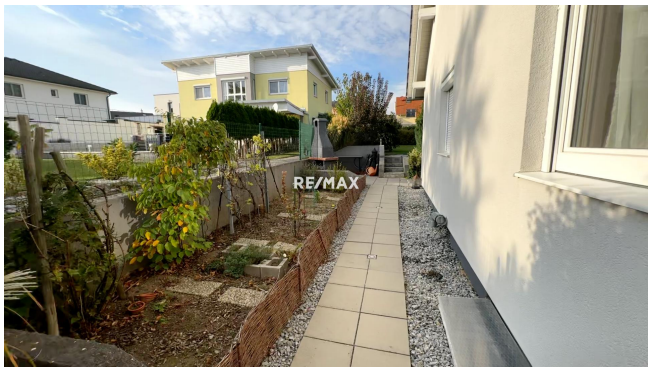
RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

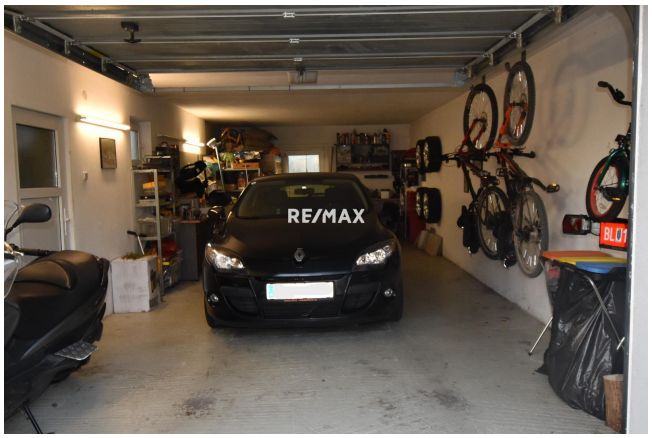
RE/MAX

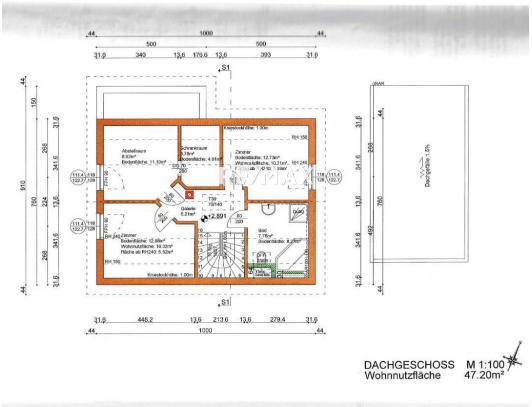

RE/MAX

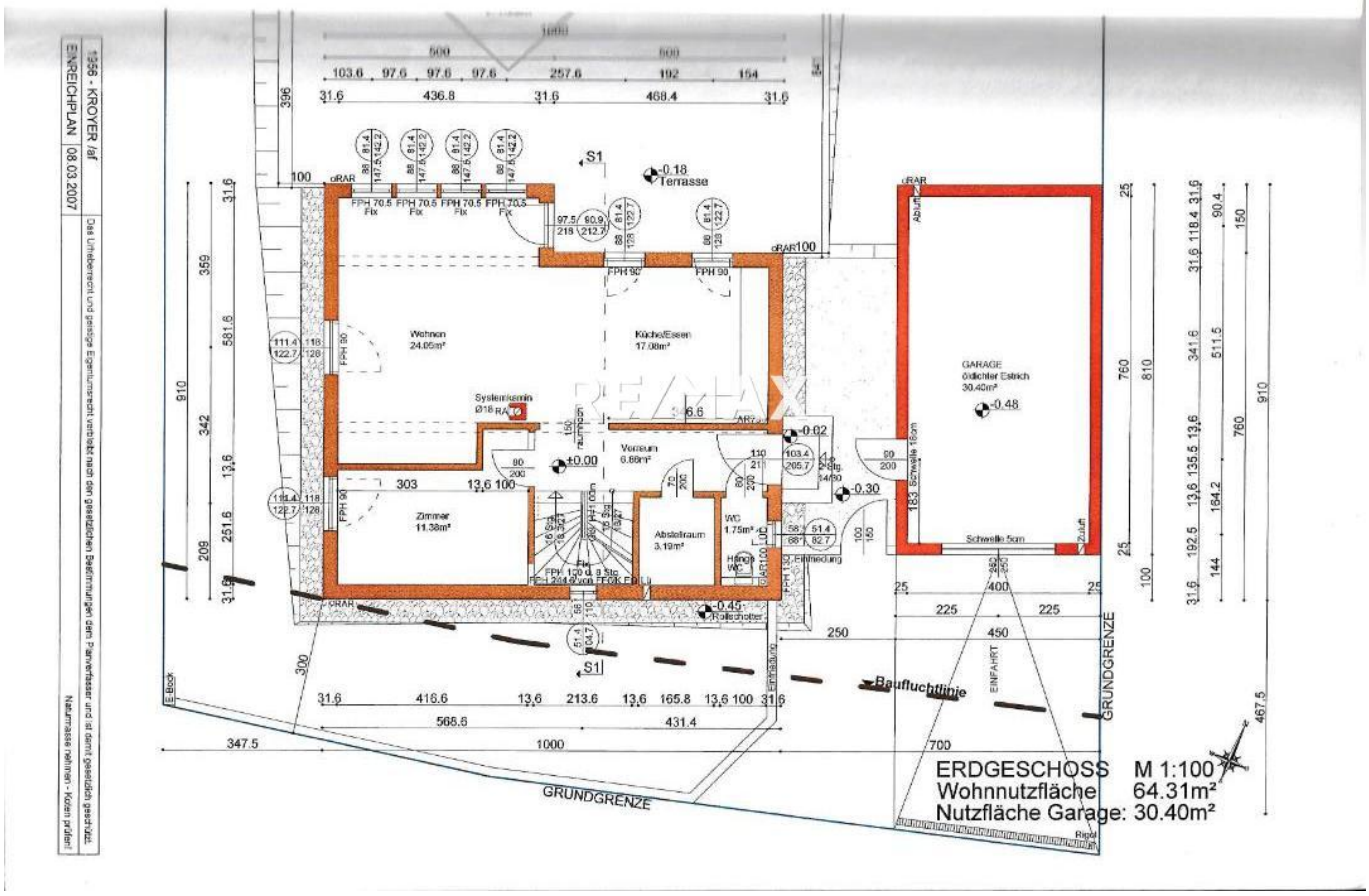

RE/MAX

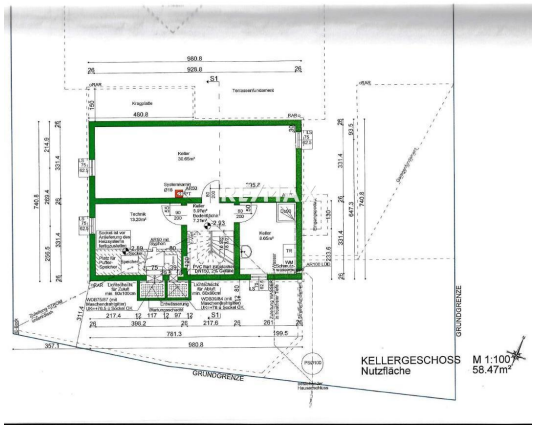
RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX


DACHGESCHOSS M 1:100
Wohnnutzfläche 47.20m²


1356 - KROYER /af
EINREICHPLAN 08.03.2007
Wohnen 24.05m²
Küche/Essen 17.08m²
Zimmer 11.38m²
Vorraum 0.88m²
Abstellraum 3.19m²
WC 1.75m²
GARAGE öldichter Estrich 30.40m²
Terrasse
Baufluchtlinie
GRUNDGRENZE
EINFAHRT
ERDGESCHOSS M 1:100
Wohnnutzfläche 64.31m²
Nutzfläche Garage: 30.40m²


KELLERGESCHOSS M 1:100
Nutzfläche 58.47m²
GRUNDGRENZE

Objektbeschreibung

Zu kaufen ist dieses exklusive Einfamilienhaus mit riesiger Terrasse, Pool, Garten und Wellness-Bereich in Gramatneusiedl!

Im Erdgeschoß befindet sich neben der offenen Wohn-Ess-Küche und dem Büro/Gästezimmer auch noch ein Abstellraum, ein WC sowie der direkt-Zugang zur ca. 65m² großen Garage.

Das Obergeschoß besteht aus 3 Zimmern, Schrankraum sowie einem Bad mit Whirlpool-Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC.

Im Keller finden Sie den Wellnessbereich mit Dampfsauna und den Barbereich sowie eine Waschküche mit Pissoir und einen Technikraum.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die riesige Terrasse und zum ca. 24,5m² großen überdachten Pool.
Das 762m² große Grundstück ist liebevoll gestaltet und bepflanzt.
Sie finden auch einen Grillplatz, einen weiteren Terrassenbereich inmitten von Palmen und eine große Rasenfläche, die noch genügend Platz zum Spielen für Kinder bietet.

Das im Jahr 2007 errichtete Haus verfügt über einen Vollwärmeschutz und eine kontrollierte Wohnraumlüftung.
Die Immobilie wird mittels einer energiesparen Luftwärmepumpe über Fußbodenheizung beheizt.
Besonders hochwertig ist das BRAMAC-Dach und die 3-fach verglasten Fenster mit Außenjalousien.

Lage:
Fußläufig erreichen Sie Volkschule, Mittelschule und Kindergärten in nur ca. 600m.
Zu Fuß oder mit dem PKW gelangt man in wenigen Minuten zum Bahnhof Gramatneusiedl, von wo aus es mit der S60 eine Direktverbindung zum Wiener Hauptbahnhof gibt. (Fahrzeit ca. 15 min)
In die Bezirkshauptstadt Bruck/Leitha sind es etwa 14 Min. Fahrzeit.
Mit dem PKW gelangen Sie in etwa 20 Min. zur Wiener Stadtgrenze

Kaufpreis: 780.000€
Provision: 3% +20% USt. vom Kaufpreis

Gebührenerleichterung: seit April 2024 zahlen Sie in manchen Fällen für die ersten 500.000€ bei einem Immobilienkauf und Krediteintragung keine Grundbucheintragungsgebühr, das ist eine Ersparnis bis zu ca. 11.000€!

Wir helfen Ihnen auch sehr gerne bei der Finanzierung, fragen Sie nach unserem

Finanzberater!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	48.0 kWh/(m²a)
Klasse	B
Heizwärmebedarf:	

Interesse am Maklerberuf?
Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK
am Samstag, Termin nach Vereinbarung um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat.
Info: office@remax-vital.at oder 01/70 70 900.