

Inserat ID: 140988

erstellt am : 01.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 749000€

Straße:

2514 Möllersdorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Florian Stift

Tel: +436765144162

anfrage@friends-immobilien.at

Wohnfläche: 128m²

Grundfläche: 585m²

Der Sommer kommt - Einfamilienhaus mit Schwimnteich in Möllersdorf



Zum Verkauf gelangt dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2009. Es befindet sich auf einem ansprechenden ca. 585 m² großen Grundstück in Möllersdorf, an der Grenze zu Guntramsdorf. Die ruhige Wohnlage bietet eine hervorragende Infrastruktur und eine gute Anbindung an das Umland.

Vor dem Betreten des Hauses befindet sich rechterhand ein Pkw-Abstellplatz, der bequem Platz für Ihr Fahrzeug bietet.

Das Haus, mit einer großzügigen Wohnfläche von ca.128 m², besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Vorraum
WC mit Handwaschbecken
Wohnzimmer mit offener Küche und Essbereich

Obergeschoss:

Flur
Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Bidet und WC
3 weitere Zimmer

Keller:

Vorraum
Technikraum/Hobbyraum
Zwei weitere Kellerräume

Außenbereich:

Pkw-Abstellplatz
Gartenhütte
Schwimmteich 8x4 m (ca. 203 m³)
Pergola

Erdgeschoss:

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den einladenden Vorraum, der genügend Platz für Ihre Garderobe bietet. Rechterhand befindet sich ein Gäste-WC mit Handwaschbecken.

Vom Vorraum aus öffnet sich der helle, offene Wohnbereich, der durch seinen Kamin ein gemütliches Ambiente schafft. Der angrenzende Essbereich und die offene Küche mit Markengeräten laden zu geselligen Stunden ein.

Vom Wohnbereich haben Sie direkten Zugang zur Terrasse aus Lerchenholz und zum gepflegten Naturbadeteich (8x4 m, Kategorie 4, 2014 angelegt).

Obergeschoss:

Über den Treppenaufgang im Wohnzimmer gelangen Sie in den 1. Stock. Hier führt ein zentraler Flur zu drei geräumigen Zimmern, die vielseitig nutzbar sind ? als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro.

Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Bidet, einem WC sowie einem Doppelwaschbecken ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.

Keller:

Der Keller aus Dichtbeton bietet zusätzliche Stau- und Nutzfläche. Hier befindet sich ebenfalls die Haustechnik.

Besonderheiten und Extras:

Naturbadeteich: Ein Highlight im Garten, perfekt für entspannte Sommertage.

Heizung: Gasheizung (Viessmann) und eine Wärmepumpe (Vaillant) für Warmwasser.

Bewässerungsanlage: Für einen gepflegten Garten.

Sicherheit: Eine Alarmanlage und eine Sicherheitstür am Eingang sorgen für zusätzliche Sicherheit.

Bodenbeläge: Hochwertige Parkettböden und stilvolle Fliesen runden das edle Wohngefühl ab.

Terrasse: Von der Terrasse aus Lerchenholz haben Sie direkten Zugang zum Schwimmteich.

Gartenhütte

Pergola

Fazit:

Dieses Einfamilienhaus in sehr gutem Zustand bietet alles, was das Herz begehrt ? eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine attraktive Lage.

Es ist ideal für Familien, die nach einem stilvollen und hochwertigen Zuhause suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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. Infrastruktur / Entfernungen

<1.500m Apotheke <1.000m Klinik <5.000m Krankenhaus

<6.000m Kinder < Schulen Schule <1.500m Kindergarten <1.500m Höhere

Schule <4.000m Nahversorgung Supermarkt <1.000m Bäckerei

<1.500m Einkaufszentrum <2.500m Sonstige Bank <1.500m Geldautomat

<1.500m Polizei <1.500m Post <1.500m Verkehr Bus

<500m Autobahnanschluss <3.000m Bahnhof <500m Straßenbahn

<1.000m Flughafen <9.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 585m²

Wohnfläche: 128m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

hwbwert: 55m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 0.9m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 749000€

Nebenkosten: 116.58€

Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Stift

Tel.: +436765144162

E-Mail: anfrage@friends-immobilien.at