

## **Moderne Doppelhaushälfte in Pischelsdorf-Götzendorf**



**Objektnummer: 199396898**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2434 Götzendorf an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,75 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	158,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	229,07 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	52,37 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 91,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,36
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

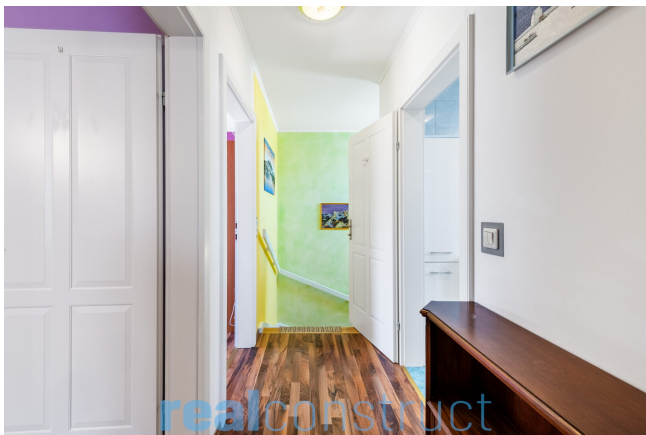


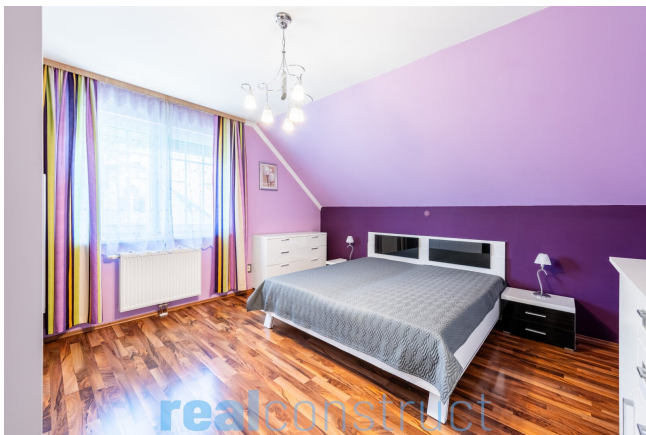
**Ing. Dominic Lorenz**

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH









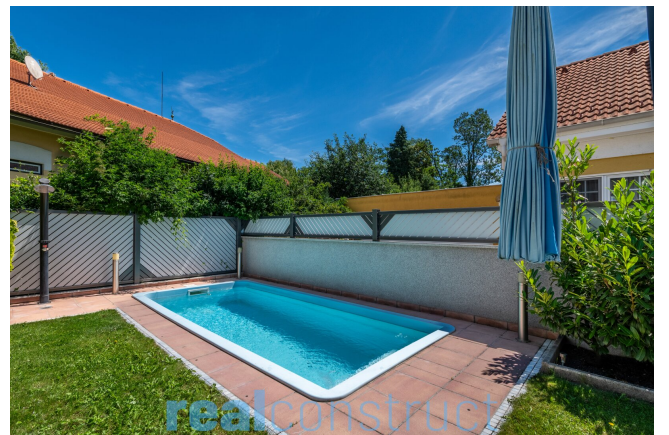










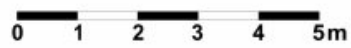
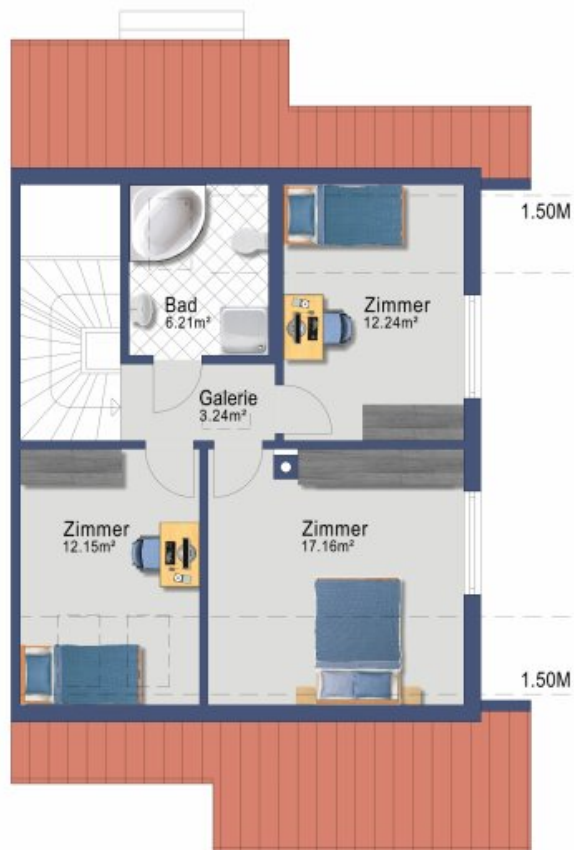






0 1 2 3 4 5m  
Erdgeschoss





Dachgeschoss

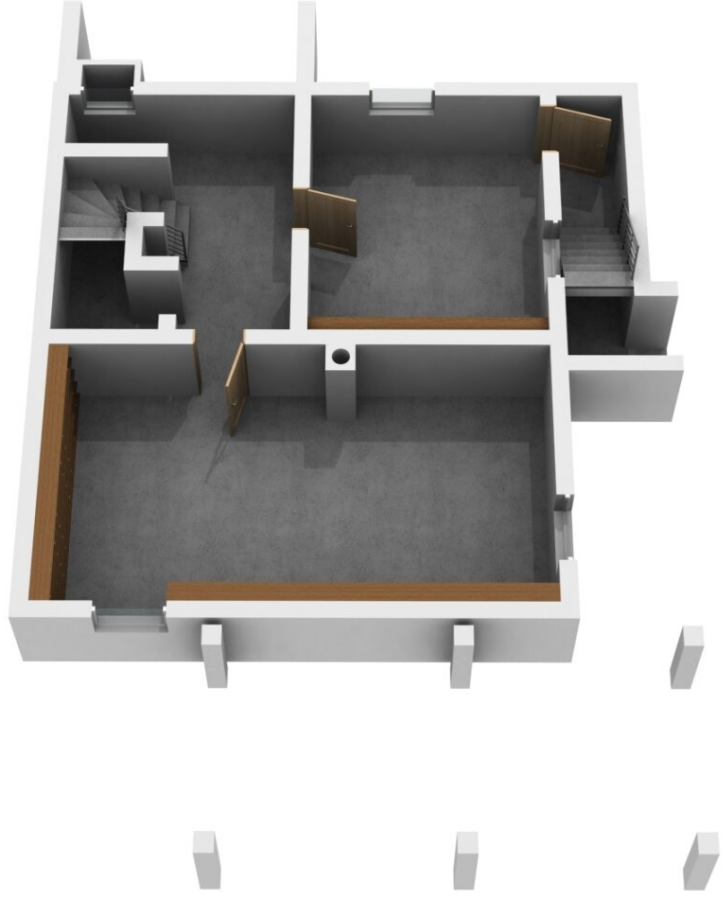






0 1 2 3 4 5m

Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine moderne, sehr gut ausgestattete Doppelhaushälfte mit besonderem Flair in Pischelsdorf**

Das Haus wurde im **Jahr 2000/2001** errichtet und befindet sich in einer **ruhigen, kaum befahrenen Sackgasse**. Das Gebäude besteht aus einem **massiv errichteten Keller** sowie einem von der renommierten **Fa. Elk-Fertighaus GmbH** in **Fertigteilm Bauweise** errichteten **Erdgeschoß und Obergeschoß**. Die **Wohnfläche beträgt ca. 105,75 m<sup>2</sup>** aufgeteilt auf **zwei Wohnebenen**, ergänzt um einen **geräumigen Keller mit ca. 52,37 m<sup>2</sup>**. Beheizt wird das Haus mittels **Gastherme (Fa. Wolf)** in Kombination mit **Radiatoren**. An kalten Wintertagen können Sie es sich vor dem **Kamin** gemütlich machen. An heißen Sommertagen sorgen **Klimageräte** sowohl im Wohnzimmer als auch in allen Schlafräumen im Obergeschoß für ein **angenehmes Raumklima**. Die **2-fach-verglasten Kunststoff-Fenster** des Hauses wurden zudem mit **Rollläden** versehen. Ein **weiteres Highlight** dieses Hauses ist der **liebevoll gestaltete Garten** mit einer **großzügigen Terrasse** und einem **Swimmingpool**. Im Keller befindet sich außerdem eine kleine **Wellnessoase mit einer Sauna, einer Dusche und einem Barbereich**, welche zum Entspannen und Genießen einlädt.

Eine **ca. 22,65 m<sup>2</sup> große Garage**, welche im Jahr **2015** nachträglich errichtet wurde, sowie ein davor befindlicher **Außenstellplatz** runden dieses Angebot ab und machen dieses Haus zu Ihrem **perfekten neuen Zuhause!**

### Ausstattungshighlights:

- Klimaanlage im Wohnzimmer sowie in allen Schlafräumen im Obergeschoß
- 2-fach verglaste Kunststoff-Fenster mit außenliegenden Rollläden
- vollausgestattete Küche
- gemütlicher Kamin im Wohnzimmer
- großzügige Terrasse mit Markise
- Sauna, Dusche und WC im Keller

- Swimmingpool im Garten (Technik ca. 2018 erneuert)
- automatische Bewässerungsanlage
- Garage mit elektrischem Tor

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

**Kellergeschoß: (ca. 52,37 m<sup>2</sup>)**

- Vorraum mit Küchenzeile
- WC mit Handwaschbecken
- Werkstatt mit Stiegenaufgang zum Garten
- großzügige Wellnessoase mit Sauna, Dusche und Barbereich

**Erdgeschoß: (ca. 54,74 m<sup>2</sup>)**

- Vorraum
- WC mit Handwaschbecken und Fenster
- geräumiger Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

- Küche
- Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur großzügigen Terrasse

### **1. Obergeschoß: (ca. 51,01 m²)**

- Zimmer 1 (12,16 m²)
- Zimmer 2 (12,24 m²)
- Zimmer 3 (17,16 m²)
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, WC und Waschtisch
- Aufgang zum Dachboden (Stauraum)

### **VIRTUELLER RUNDGANG:**

**<https://my.matterport.com/models/tsGg6Z13Ftv>**

(Link bitte kopieren und in Ihren Browser einfügen)

Unter bestimmten Voraussetzungen kann eine offene Wohnbauförderung vom Land NÖ in Höhe von ca. € 14.000,- übernommen werden.

Beziehbar: ab sofort

## "ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"

Für weitere Details bzw. für einen Besichtigungstermin stehe Ihnen gerne jederzeit unter [0660/37 99 66 1](tel:06603799661) zur Verfügung.

Besuchen Sie auch meine Homepage unter [www.real-construct.at](http://www.real-construct.at) für weitere Angebote!

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <4.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap