

**Moderne Doppelhaushälfte in idyllischer Lage mit  
großzügiger Terrasse**



**Objektnummer: 7939/2300160161**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2531 Gaaden
<b>Wohnfläche:</b>	128,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	860.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Karin Sestits**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410797

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



Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Gaaden in Niederösterreich! Diese charmante Doppelhaushälfte bietet alles, was Sie sich von einem perfekten Zuhause wünschen können. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 128,38m<sup>2</sup>, 4 Zimmern, einer gemütlichen Terrasse und einer günstigen Verkehrsanbindung ist dieses Haus ideal für Familien oder Paare, die ein ruhiges Leben in der Natur suchen.

Das Haus verfügt über einen modernen und gut durchdachten Grundriss, der Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bietet. Der offene Wohn- und Essbereich ist der perfekte Ort, um Zeit mit Ihren Lieben zu verbringen und gemeinsam zu entspannen. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und verleihen dem Raum eine helle und einladende Atmosphäre.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse, die sich perfekt für Grillabende im Sommer eignet oder einfach nur zum Entspannen in der Sonne. Das Haus verfügt außerdem über einen Garten inkl. Bewässerung und Rasenroboter, sowie ein Carport.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell in die nahegelegene Stadt Mödling oder nach Wien.

In Gaaden finden Sie auch alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, die Sie benötigen. Die Bäckerei ist ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt, die Einkaufsmöglichkeit Billa in 5 Minuten zu Fuß erreichbar, außerdem gibt es noch das Gemeindeamt mit Samariterbund und einem kleinen Friseur.

Im Ortszentrum befindet sich dann die Bäckerei, eine Trafik und auch die Raiffeisenbank sowie drei Gastronomielokale mit Schanigarten. Am Ortsende befindet sich der Tierarzt mit Hundepension und auch eine Tankstelle

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich dieses Traumhaus in Gaaden! Die Kombination aus modernem Wohnkomfort, ruhiger Lage und Nähe zur Natur macht dieses Haus zu einem wahren Juwel. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <5.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <5.500m  
Universität <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <5.000m  
Polizei <5.000m  
Post <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <6.000m  
Straßenbahn <6.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap