

## Anlage oder Eigenheim - Grüne Idylle in Wellenbadnähe!



**Objektnummer: 7939/2300160198**

**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>	8200 Gleisdorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	127,50 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	486.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	278,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Emilia Sophie Jantscher**

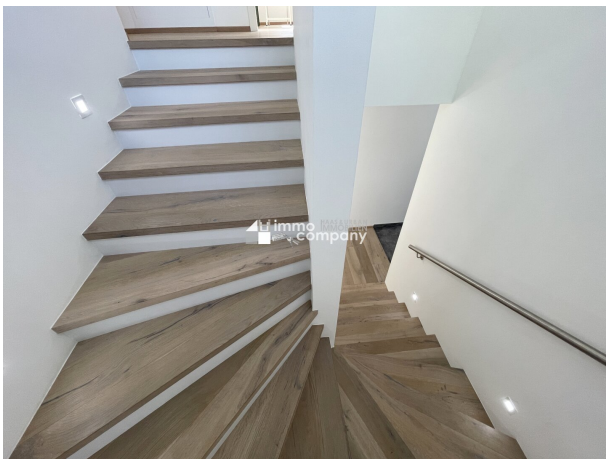
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43

Gern

Verfü









**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.



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

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Doppelhaushälfte bietet Ihnen nicht nur ein modernes und komfortables Wohnen, sondern auch eine erstklassige Lage mit einem herrlichen Ausblick. Das Haus ist komplett neu gebaut und bietet somit den Vorteil, Ihre individuellen Wohnträume erfüllen zu können. Das Objekt war bisher bereits vermietet und bietet daher eine erstklassige Investitionsmöglichkeit. Gerne unterstützen wir Sie bei der Suche nach einem neuen, passenden Mieter.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von der hellen und freundlichen Atmosphäre empfangen. Der Eingangsbereich führt Sie direkt in den großzügigen Wohnbereich, der mit hochwertigem Parkett ausgestattet ist. Hier können Sie Ihre individuellen Einrichtungsideen verwirklichen, ein Kaminanschluss ist ebenso vorhanden. Die offene Wohnküche ist nicht nur ein Blickfang, sondern auch der perfekte Ort für gemütliche Kochabende mit Freunden und Familie. Vom Wohn/Essbereich aus gelangen Sie auf die großzügige **Terrasse**, die Ihnen einen atemberaubenden Fern- und **Grünblick** bietet. Hier können Sie die warmen Sommerabende genießen und entspannen. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, eines davon mit begehbarem Schrank. Auch das Badezimmer ist ein echtes Highlight und verfügt über eine Badewanne, eine Dusche und ein Doppelwaschbecken. Es gibt einen Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

**Die Wohnfläche beträgt etwa 125m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufgeteilt sind:**

### **Erdgeschoss:**

- Eingangsbereich
- Technikraum
- Wohn/Essbereich
- Küche
- (- Abstellraum )

### **Obergeschoss:**

- 2 Schlafzimmer

- 1 Schlafzimmer mit begehbaren Schrank
- Badzimmer

**Zwei Stellplätze** stehen im Carport direkt vor dem Haus zur Verfügung. Das Haus hat nicht nur optisch viel zu bieten, sondern auch technisch ist es auf dem neuesten Stand. Eine moderne **Luftwärmepumpe sorgt über die Fußbodenheizung** für eine energieeffiziente Beheizung des Hauses. **Kamin** zusätzlich möglich.

Die Lage des Hauses ist optimal. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Supermarkt und ein Arzt, sodass Sie alle Besorgungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erledigen können. Auch die Verkehrsanbindung ist ideal, denn eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumhaus persönlich zu zeigen und Sie bei Ihrem Umzug in Ihr neues Zuhause zu unterstützen!

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m



Post <2.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap