

## Zwei separate Wohneinheiten! Pool, Keller, Garage und wunderschönem Garten!



**Objektnummer: 960/68956**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2434 Götzendorf an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,33
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



### Margit Zettel

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26281  
H +43 664 88851824

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















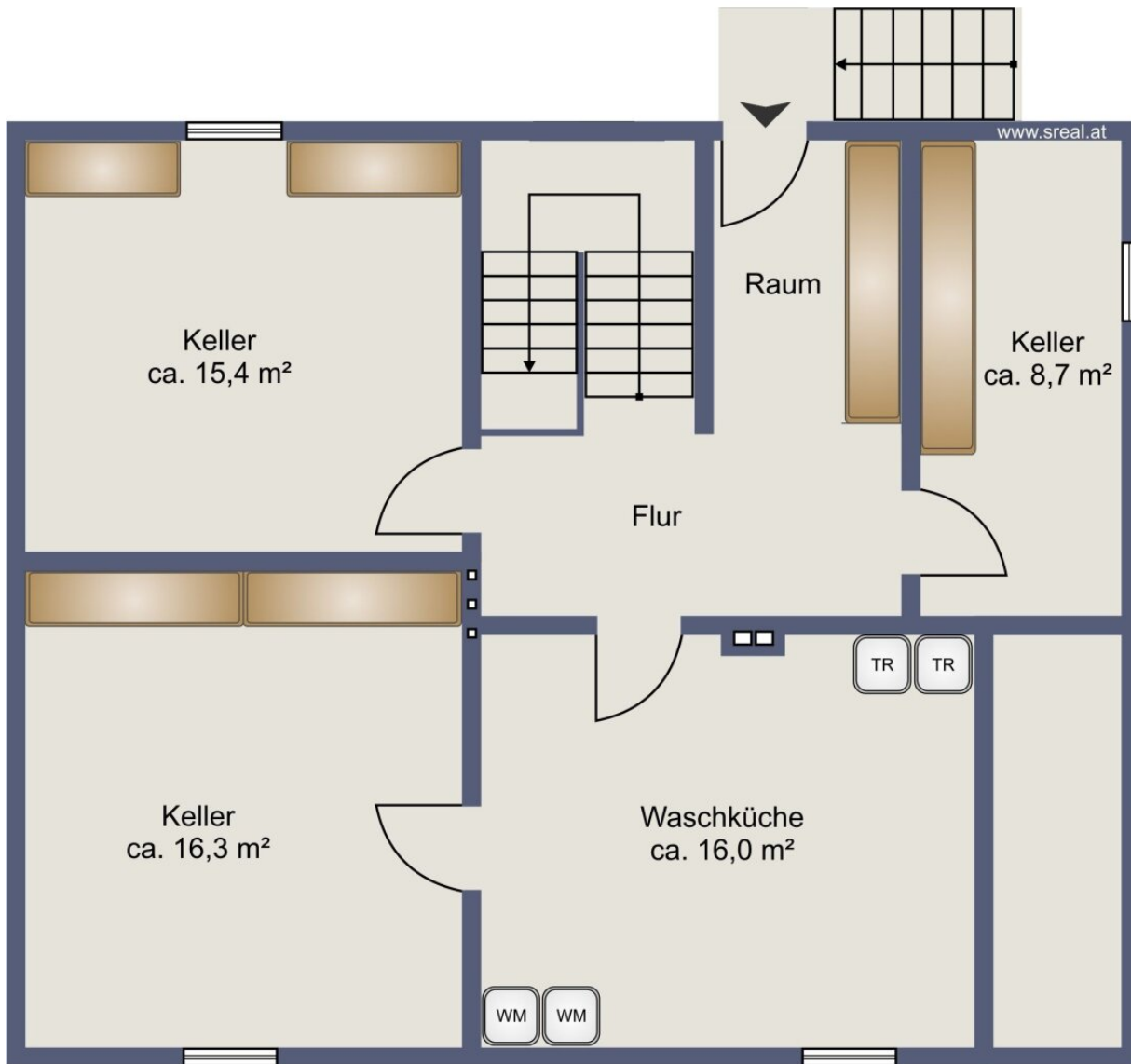


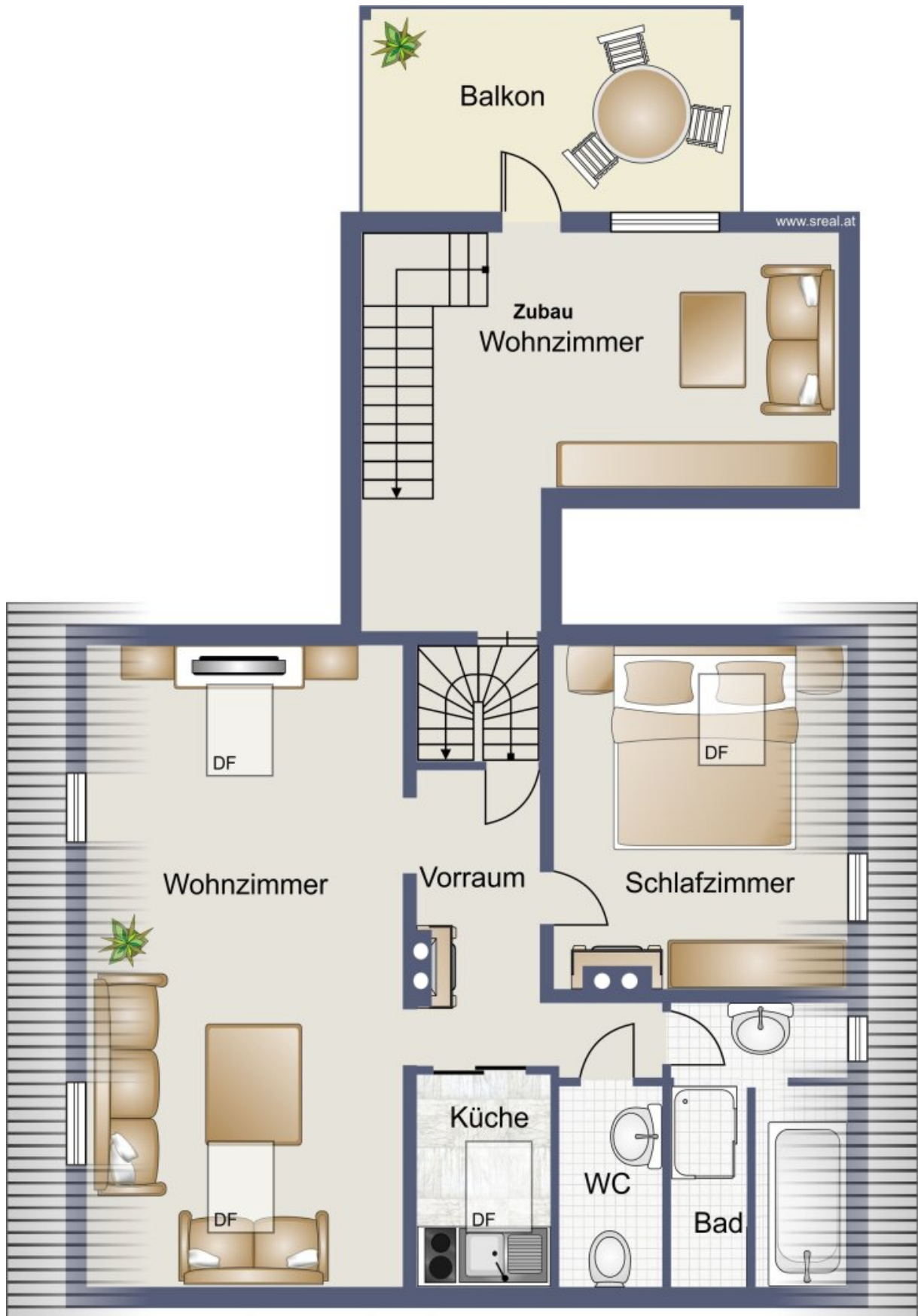




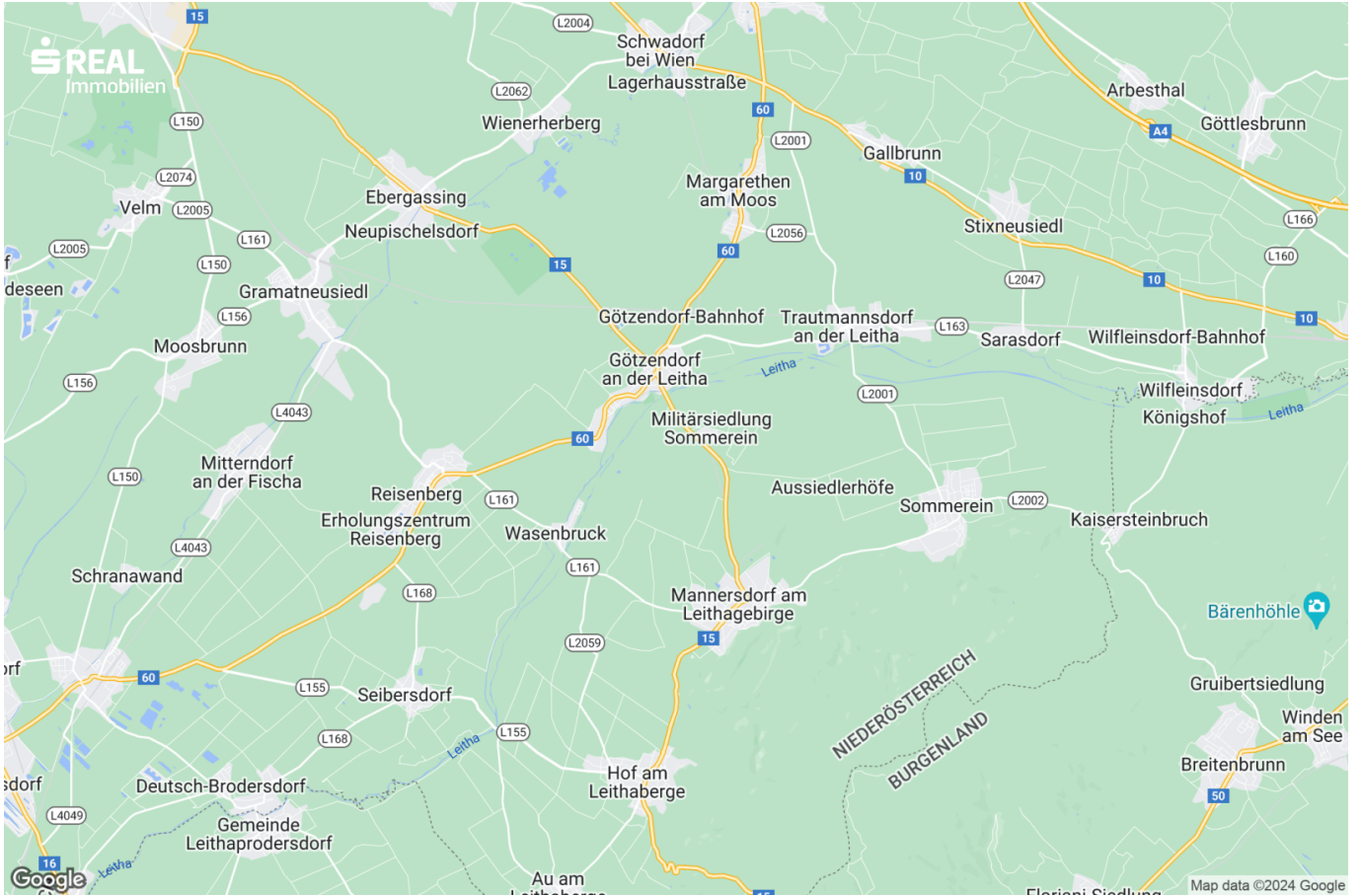


Skizze Erdgeschoss





Skizze





## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet nicht nur eine großzügige Nutzfläche, sondern auch die Möglichkeit, zwei vollständig separat begehbare Wohneinheiten zu nutzen.

Hier finden Sie die perfekte Kombination aus Komfort und Flexibilität in einer ruhigen Umgebung mit hervorragender Anbindung an Wien und Bratislava.

Das Grundstück hat lt. Grundbuch eine Fläche von 889 m<sup>2</sup>. Das ursprünglich im Jahr 1985 erbaute Haus mit Keller wurde 2012 durch einen Zubau inklusive Dachgeschoß erweitert und generalsaniert.

### **Erdgeschoß:**

- + Vorraum
- + Wohnzimmer
- + Küche
- + Schlafzimmer mit Zugang zum Garten und überdachte Pergola
- + Badezimmer mit Badewanne
- + Toilette
- + Abstellraum
- + Zimmer (Zubau) mit einem eigenen Eingangsbereich

### **Dachgeschoß:**

- + Vorraum
- + geräumiges Wohnzimmer und Essbereich
- + Küche
- + Schlafzimmer
- + Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche



+ großes Zimmer (Zubau) mit Zugang zum Balkon Richtung Garten

### **Highlights und Ausstattung:**

+ Swimmingpool mit Überdachung

+ eine separate Einheit mit Sauna, Dusche und Toilette für erholsame Wellnessmomente (vor kurzer Zeit ausgebaut - Zugang vom Garten bzw. Pergola)

+ großzügige überdachte Fläche mit Pergola – eignet sich ideal für Familienzusammenkünfte

+ im Garten befinden sich neben einem Glashaus auch praktische Abstellräume (2 Bio Hort Gartenhäuser) für Gartengeräte

+ Kaminofen im Erdgeschoß als zusätzliche Heizquelle

+ Zentralheizung kann wahlweise mit Gas oder festen Brennstoffen betrieben werden

+ Heizung mittels Radiatoren

+ Garage sowie ein Carport für Ihren PKW

+ eine Wärmeschutzfassade wurde im Jahr 2012 am Haus angebracht sowie alle Fenster mit 3-fach Verglasung getauscht, was für eine effiziente Isolierung sorgt

+ vor 7 Jahren wurde die 4 Dachflächenfenster erneuert und mit elektrischen Außenrollläden versehen

+ Wasserenthärtungsanlage sorgt für weiches Wasser

+ alle Fenster sind mit Metall Fliegengitter sowie Rollläden ausgestattet

+ eine Alarmanlage sorgt für mehr Sicherheit

+ Warmwasseraufbereitung mit Wärmepumpe

+ Internet A1 ADSL - Fernseher Kabelsignal (EVN)

### **Lage:**

Die Gemeinde Götzensdorf an der Leitha gehört zum Bezirk Bruck an der Leitha in

Niederösterreich. Sie liegt etwa 25 Kilometer südöstlich von Wien und ist durch die Autobahn A4 gut angebunden.

In unmittelbarer Nähe gibt es eine Schule und einen Kindergarten sowie diverse Supermärkte, die bequem zu Fuß erreicht werden können.

Für Detailinformationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie Fr. Margit Zettel unter +43 664 88 851 824 bzw. unter [margit.zettel@sreal.at](mailto:margit.zettel@sreal.at)

Senden Sie bitte eine Anfrage mit Name, Telefonnummer, E-Mailadresse und Sie erhalten umgehend ein Exposé mit ausführlicher Fotodokumentation sowie die Adresse zugesendet.

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine Finanzierung? Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

Erste Bank und Sparkasse in Ihrer Region.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.