

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein
lichtdurchflutetes Paradies in Möllersdorf, an der Grenze
zu Guntramsdorf**



Objektnummer: 310281

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2353 Guntramsdorf
Baujahr:	2009
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	62,93 m ²
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	116,58 €
Provisionsangabe:	

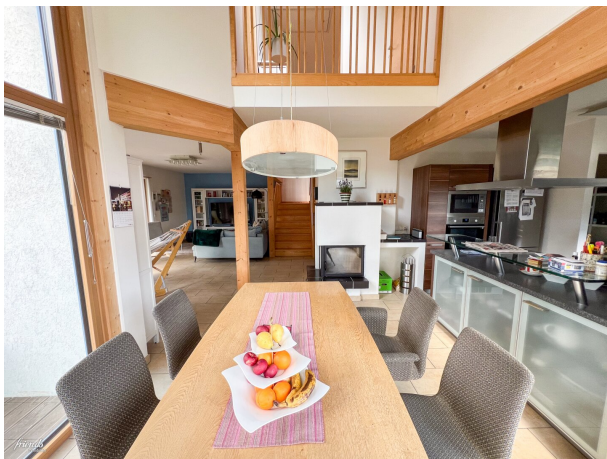
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

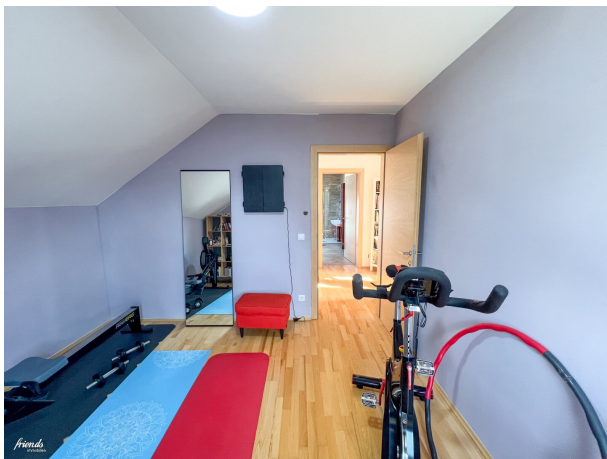


Florian Stift

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien

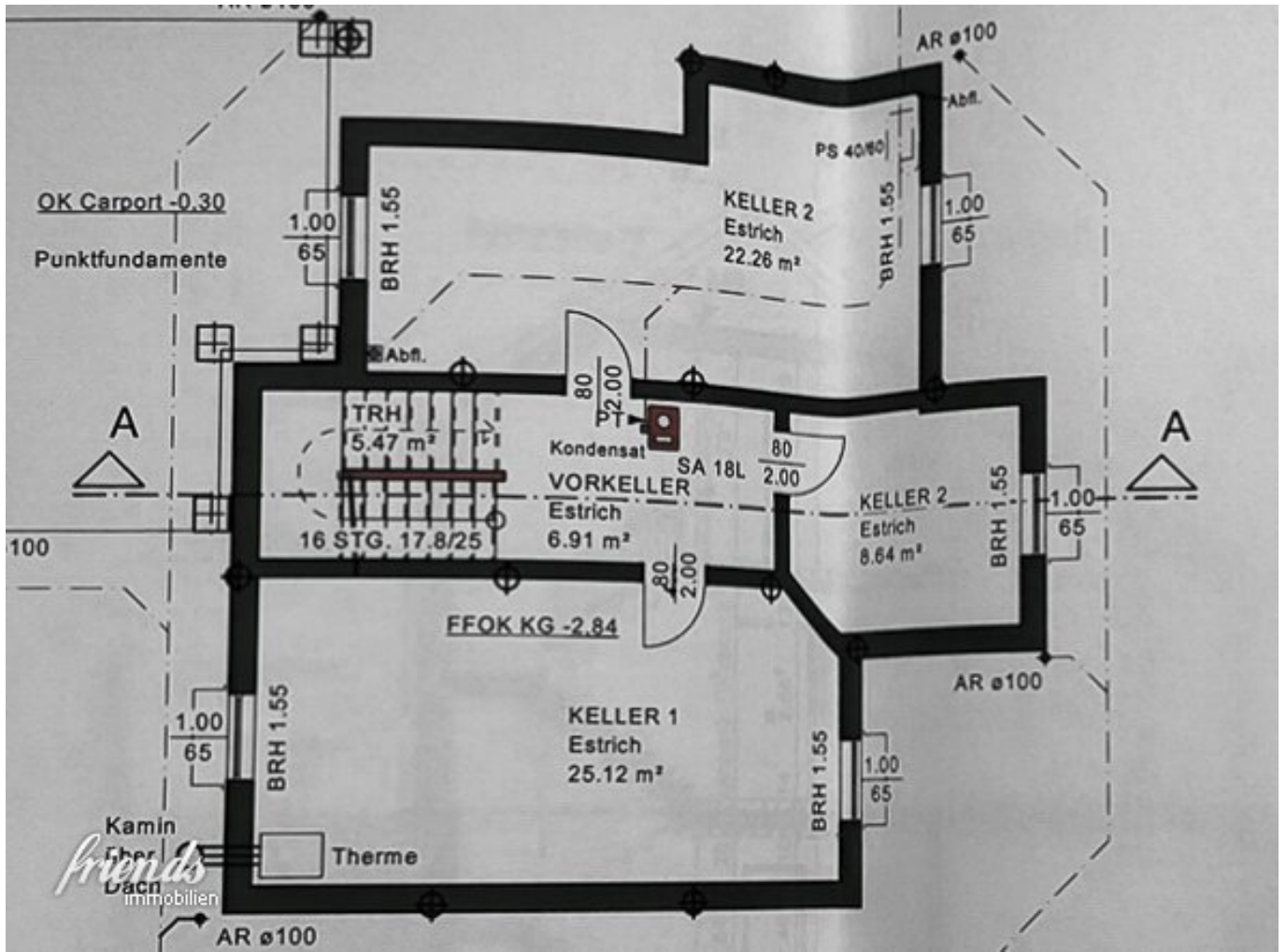


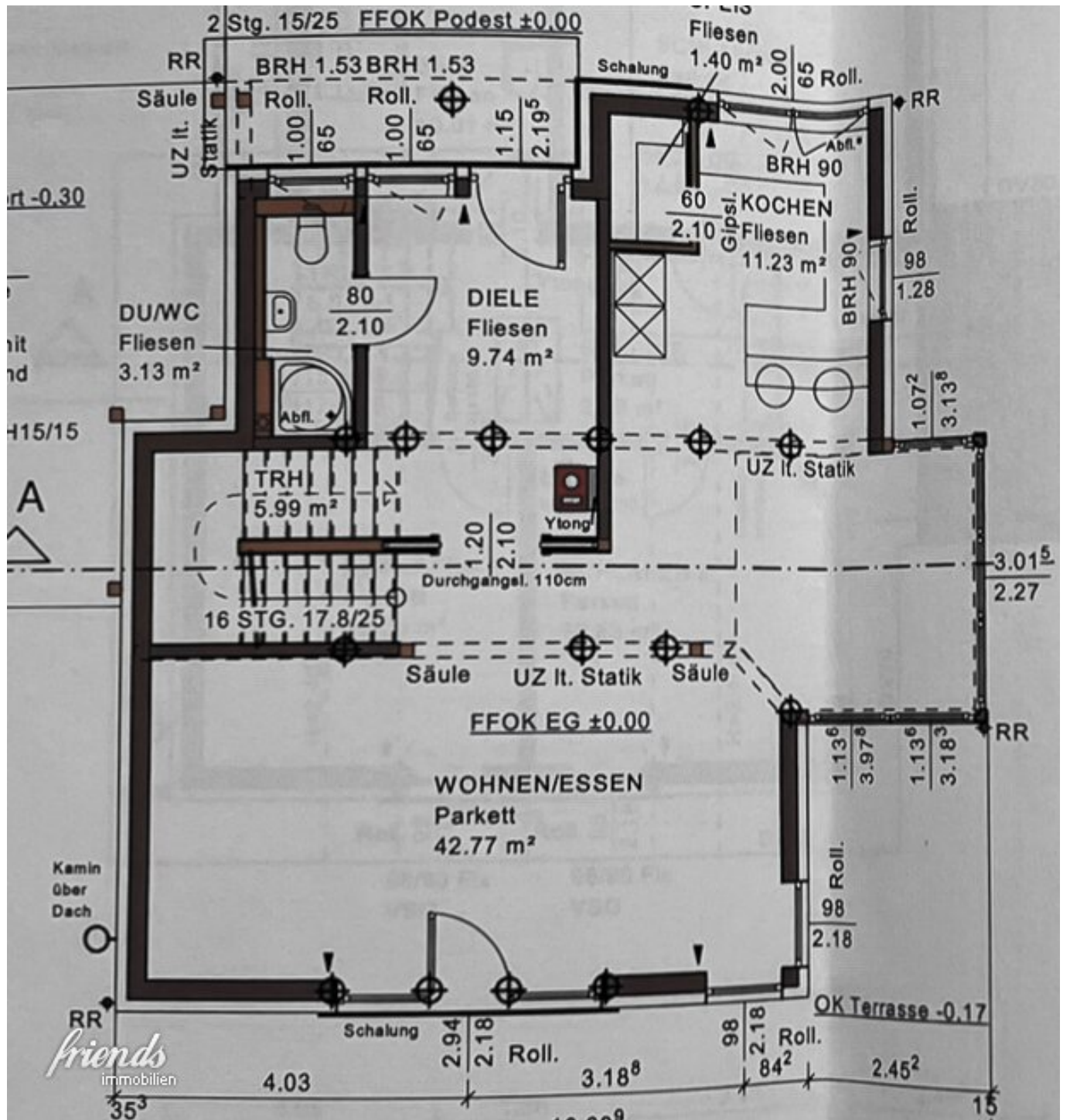


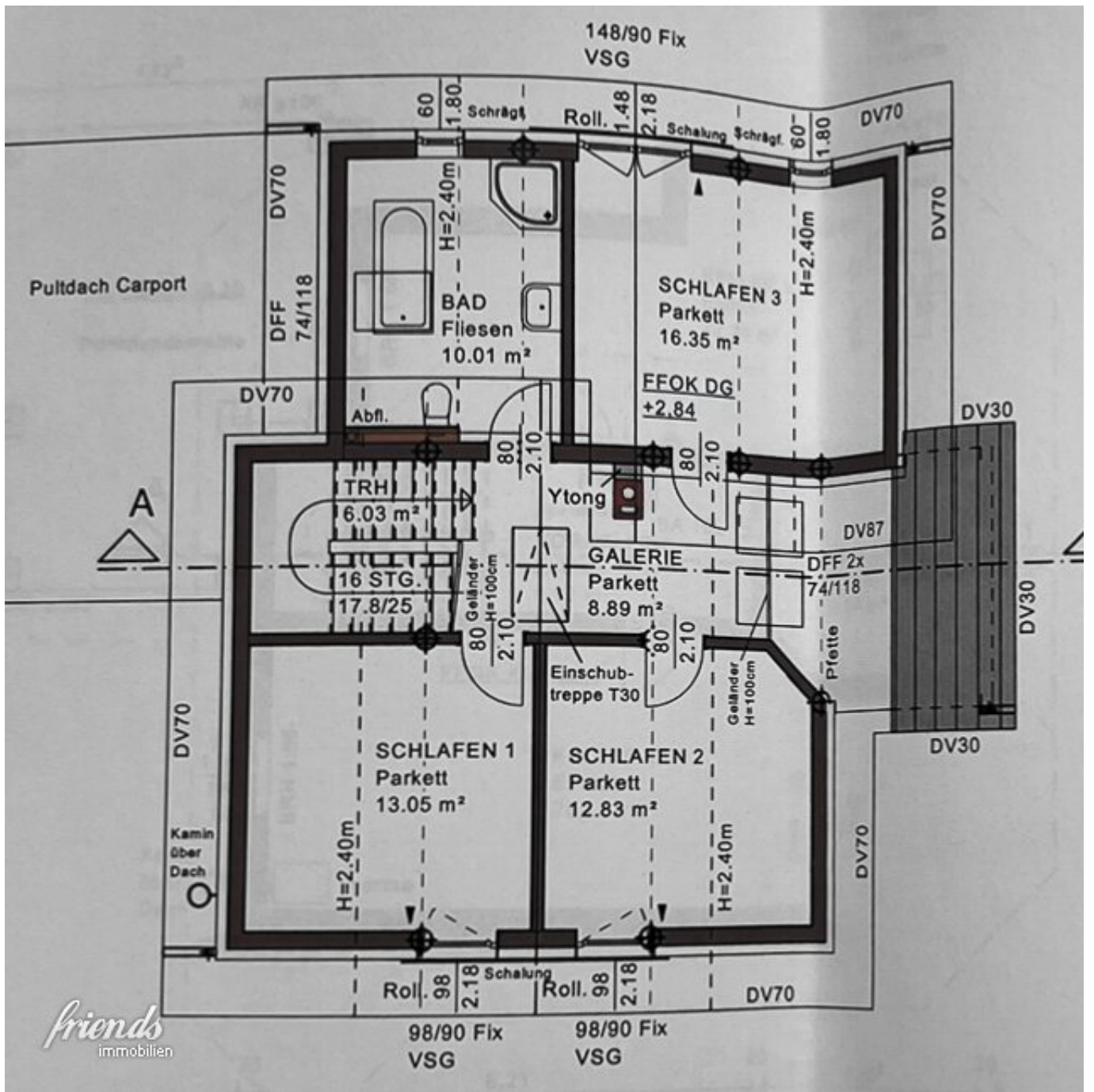












Objektbeschreibung

Dieses lichtdurchflutete Einfamilienhaus, erbaut im **Jahr 2009**, 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

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <10.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap