

## Zuhause in Gaaden - Beeindruckendes Einfamilienhaus mit viel Privatsphäre



Hausansicht

**Objektnummer: 18946**

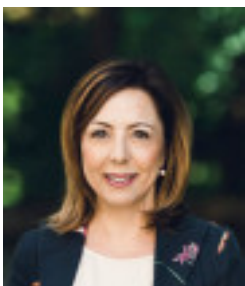
**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2531 Gaaden
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	237,52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	418,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	106,54 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	1.240.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	62,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

44.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



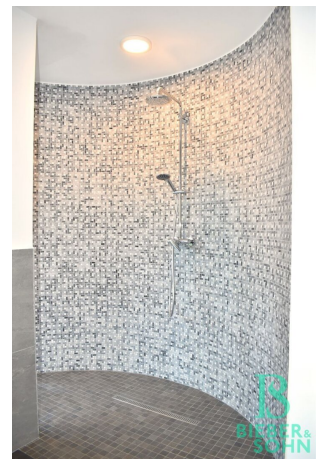
**Anita Hofmann**

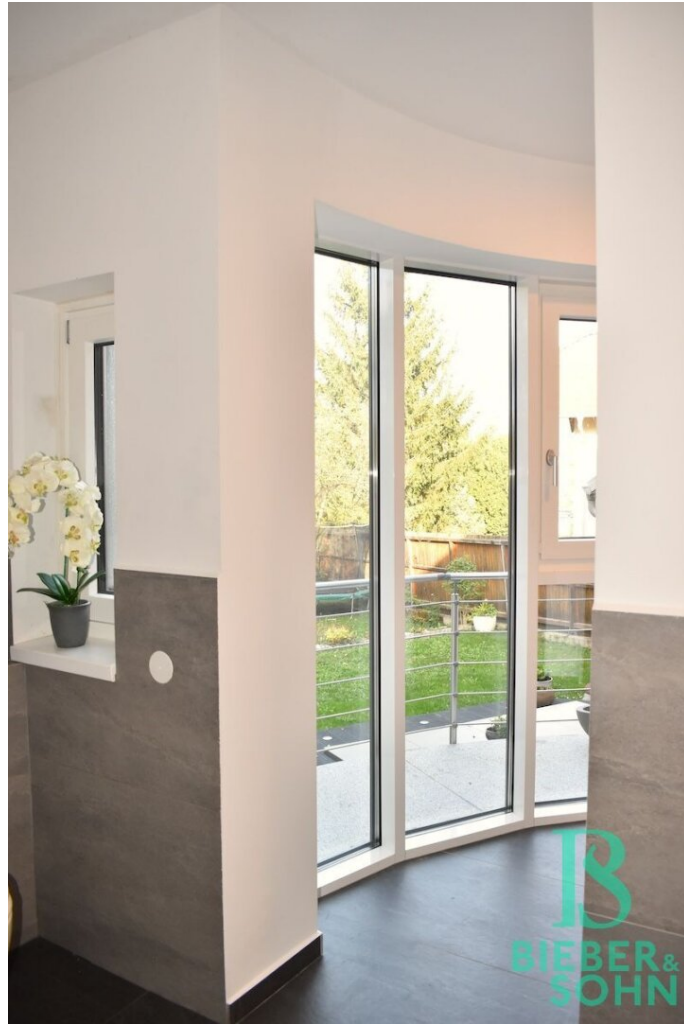
Bieber Immobilien GmbH  
Barmhartstalweg 13



















# B

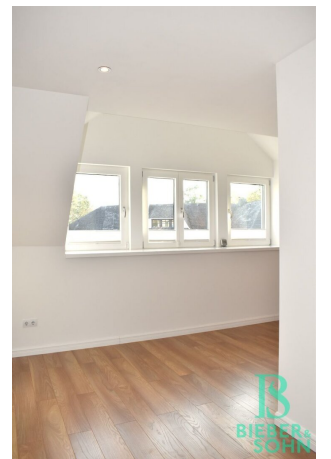
**BIEBER &  
SOHN**  
IN SACHEN  
IMMOBILIEN





















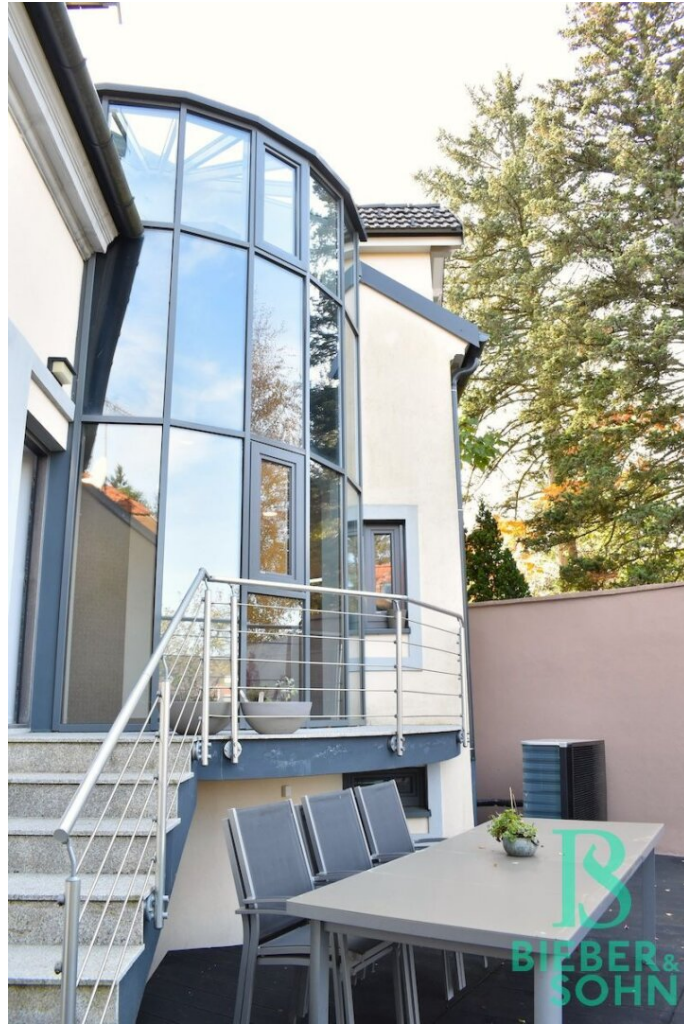
# B

## BIEBER & SOHN

IN SACHEN  
IMMOBILIEN

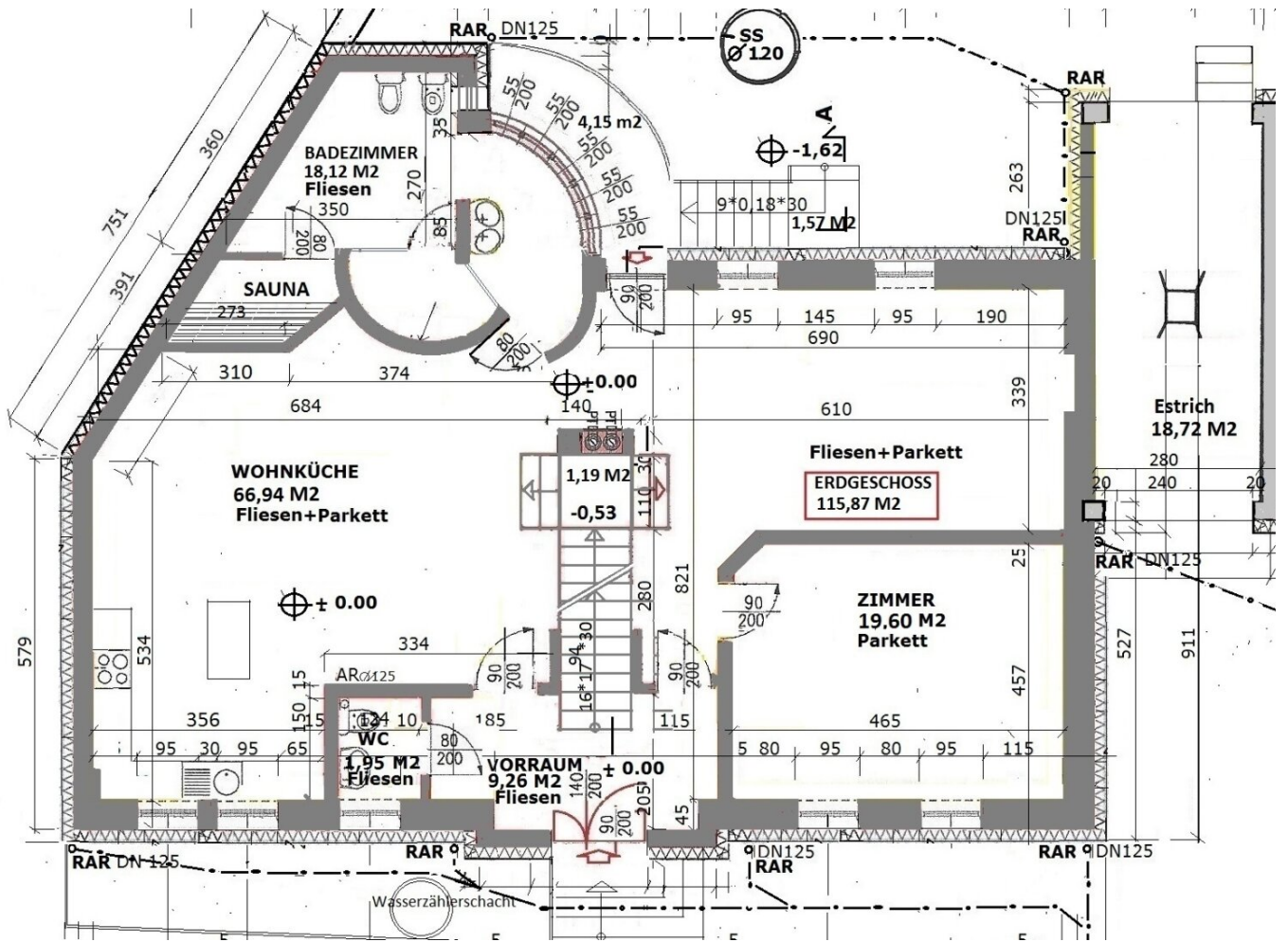








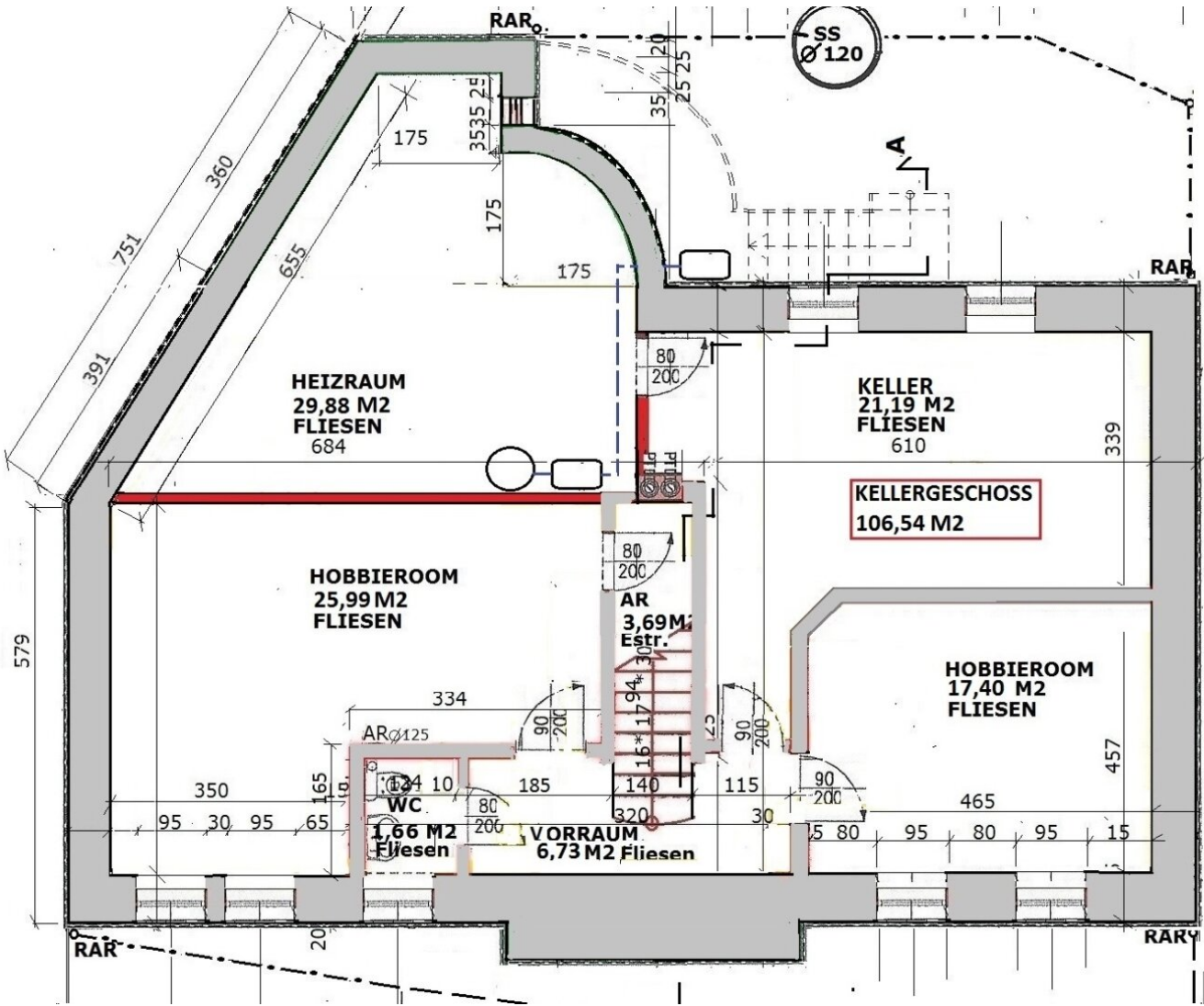












## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus, auf einem Grundstück von ca. 426m<sup>2</sup>, ursprünglich im Jahr 1860 als ehemalige Pferdeschmiede erbaut und in den Jahren 2018-2019 kernsaniert, bietet auf der großzügigen Wohnfläche von ca. 240m<sup>2</sup>, auf 4 Ebenen mit 9 Zimmern, perfekte Raumgestaltung und ein einzigartiges Wohnambiente.

Die Immobilie, mit der hochwertigen Fassade, lässt kaum Rückschlüsse auf das zu, was dem Besucher nach Betreten des Hauses erwartet und sich in idyllischer und naturnaher Lage südwestlich von Wien befindet und absolut ruhig und dennoch gut angebunden ist.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt einen ein einladender Eingangsbereich, der in den weitläufigen Wohn-Essbereich führt. Hier eröffnet sich das beeindruckende Raumgefühl mit der offenen Design-Küche, die mit Allem ausgestattet ist, was das Gourmetherz begehrt.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem zwei weitere weitläufige, helle Räume mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten, der Ausgang auf die große Terrasse und in den gepflegten Garten sowie ein Abstellraum. Ebenfalls auf dieser Ebene überrascht ein XL-Erlebnisrundduschbad mit WC und Bidet, Garderobe sowie bodentiefer Fensterfronten.

Das Obergeschoss ist ein ganz persönlicher Rückzugsort: der lichtdurchflutete „Elternbereich“ mit einem extra Wohnzimmer und mit herrlichem Blick in die grüne Umgebung, ein Schlafzimmer und ein Duschbad sowie zwei Räume, die sich ideal als Kinderzimmer, Multifunktionsraum fürs Heimkino & Spiel oder Ankleide nutzen lassen. Ein Wannenbad vervollständigt diese Etage.

Über einige weitere Stufen gelangt man in die geräumige Dachgeschossebene mit den zwei hellen, je ca. 35m<sup>2</sup> großzügigen Mansardenzimmern mit viel Nutzungspotential.

Das Haus verfügt zudem über einen großen Wohnkeller mit großzügigen, hohen Räumen, die vielseitig genutzt werden können (Gästezimmer, Werkstatt, Sauna, div. Abstellräume), einem WC sowie einem Technikraum.

Die Garagenfläche misst 19m<sup>2</sup> und das Garagentor wird mit Fernbedienung gesteuert. Die Stellfläche davor schafft zusätzlichen Platz für weitere Autos. Von dem Vorplatz der Garage aus ist man nach wenigen Schritten beim Hauseingang, und auch der Garten kann über die Garage betreten werden.

Der gepflegte 207m<sup>2</sup> große Garten lädt zur Entspannung und Erholung im ein. Die teilweise, nördliche Ausrichtung trägt zu einem wohligen Gartenklima bei. Abschließend muss auf das sehr schön eingewachsene Grundstück hingewiesen werden.

Das gesamte Wohnfläche ist mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet, die für



gleichmäßige Wärme und höchsten Wohnkomfort sorgt. Die erst drei Jahre alte DYKIN-Wärmepumpe sorgt für eine energieeffiziente und zuverlässige Wärmeversorgung.

Die exklusive Ausstattung des Objektes überzeugt durch hochwertige Qualität, anspruchsvollem Design und Großzügigkeit:

Fenster: Isolierglas 3-fach, elektr. Rollläden, Sicherheitsfenster

Türen: Sicherheitseingangstüre,

Einfahrtstor und Garage: elektrisches Garagentor von Hörmann mit Funkempfänger

Kabelanschluss Kabelplus oder A1 möglich, Alarmanlage

Küchenmöbel vom Tischler BLUM mit hochwertigen SIEMENS Haushaltsgeräten

Luftwärmepumpe DYKIN, Fußbodenheizung

Böden: Feinsteinzeug und Laminat

Sanitär: Badezimmer teilweise mit Bidets und Handtuchrockner ausgestattet

Einrichtung: Möbel, Gemälde und Lampen verbleiben nur nach Vereinbarung im Objekt (außer Küche und Bäder)

Die Nähe zu den Wäldern und Wanderwege unterstreicht die besondere Qualität der Lage, die besonders Naturliebhaber und Menschen, die Erholung suchen, anspricht.

Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung nach Wien hervorragend. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen A1, S1 und A2 erreicht man die Innenstadt von Wien, die Shopping City Süd oder den Flughafen in etwa 20-30 Minuten, die Haltestelle der Autobuslinie 265 und 308 ist vor dem Haus und bietet regelmäßige Verbindungen nach Mödling und Baden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden (Billa und Interspar), ebenso wie Kindergarten, Volksschule und praktischer Arzt.

Ein Objekt mit außergewöhnlichem, lebendigem, entspannt-elegantem Wohngefühl für Menschen mit hohen Ansprüchen!

Betriebskosten (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Seuchenvorsorge, Müllabfuhr, USt.): 62,15 EUR/p.m.

Kaufpreis: 1.240.000,00 EUR

Provision: 44.640,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.