

# TOP AUSGESTATTETES - KERNSANIERTES STADTHAUS IM HERZEN DER GEMEINDE



**Objektnummer: 1895**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2452 Mannersdorf am Leithagebirge
<b>Baujahr:</b>	1925
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 70,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,05
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Raffenstetter**

Badura Immobilien GmbH  
Alanovaplatz 4  
2320 Schwechat

H +43 676 898 544 210







**BADURA**  
IMMOBILIEN



**BADURA**



**BADURA**











## Objektbeschreibung

Hiermit steht ein außergewöhnliches **Einfamilienhaus** zum Verkauf, das durch seine Einzigartigkeit überzeugt. Das Haus wurde in den letzten drei Jahren liebevoll und umfassend saniert und ist heute mit modernster Technik ausgestattet.

Dieses besondere Zuhause besticht durch zahlreiche Highlights und eine detaillierte, hochwertige Ausführung. Im Innenbereich bieten der exklusive Wohnbereich, Partyraum sowie ein einladender Chill-Out-Bereich ideale Möglichkeiten zur Entspannung und um schöne Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen. Der **Außenbereich** bietet einen eigenen **Grillbereich** sowie einem **Pool mit Sonnenterrasse**, der sich besonders an heißen Sommertagen bewährt.

Ein weiteres Plus sind einige, vom Garten begehbbare Nebenräume, als Hobby oder Stauraum nutzbar. In dem großzügigen Dachboden kann man, bei entsprechendem Ausbau, zusätzliche ca.100m<sup>2</sup> Wohnfläche schaffen.

**Perfekte Lage:** Das Einfamilienhaus liegt in einem Wohngebiet mit optimaler öffentlicher Anbindung: Kindergarten und Volksschule, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Musikschule sind bequem erreichbar.

**Zur nächsten Bushaltestelle gelangt man in nur drei Gehminuten.**

Mannersdorf bietet darüber hinaus zahlreiche Annehmlichkeiten wie Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants sowie vielseitige Einkaufsmöglichkeiten.

Die Umgebung ist bekannt für ihre Gastfreundlichkeit und kulinarischen Genüsse, darunter auch traditionelle Heurige.

Feinste regionale Produkte finden Sie regelmäßig am "**Schmankerlmarkt**" im Innenhof von **Schloss Mannersdorf** – ein Highlight für Genießer und Liebhaber der lokalen Kultur.

Zögern Sie nicht, dieses außergewöhnliche Angebot zu besichtigen und überzeugen Sie sich selbst, von dieser beeindruckenden Liegenschaft!

**Genießen Sie unseren [VIDEORUNDGANG](#)**

Details zur Immobilie auf einen Blick:

- **Wohnfläche: ca. 170m<sup>2</sup>**
- **Grundstücksgröße: ca. 487m<sup>2</sup>**

- **Saniert**
- **Vollmöbliert**
- **Fenster mit 3-Scheibeninsolierverglasung & elektrischen Raffstores**
- **Pool mit Wärmepumpe**
- **Glasfaser sorgt für schnelles Internet**
- **Böden, großteils griechischer Marmor**
- **Fußbodenheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Raumhöhe im Wohnzimmer bis zu 2,70m**
- **Große Garageneinfahrt (B 2,85m x H 2,70m)**
- **Hochwertige Ausstattung - teilmöbliert**
- **2 Stellplätze am Grundstück**
- **Sofort beziehbar**

\*\*\*Lassen Sie sich zu einer Besichtigung einladen und vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Termin\*\*\*

## **IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?**

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. **Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!**

**Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!**

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 <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m

Kindergarten <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap