ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Extravagante Liegenschaft

Objektnummer: 960/70766

Eine Immobilie von s REAL

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2152 Gnadendorf
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	320,43 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	980.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Karin Jama

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

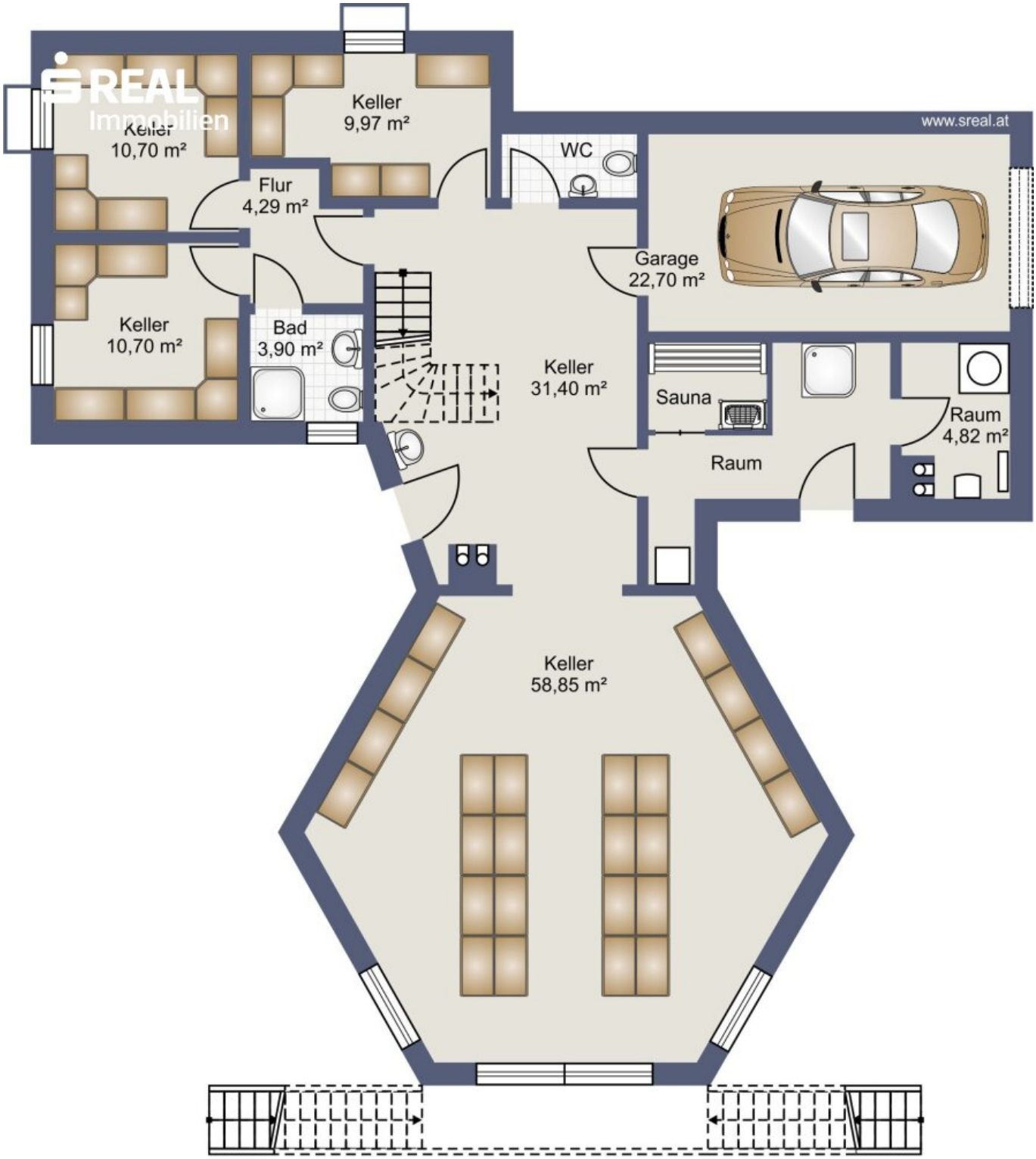
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien



Skizze Kellergeschoss

Skizze Erdgeschoss

Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses **exquisite Traumhaus**, errichtet im Jahr **2013** und in einem **ausgezeichneten Zustand**. Es bietet eine ca. **173 m² große Wohnnutzfläche im Erdgeschoß**.

Raumaufteilung im Erdgeschoß:

- Diele
- 4 großzügige Zimmer
- offene Küche mit Speis
- **extravagantes, 6eckiges, helles, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Ausgang auf einen Balkon mit herrlicher Aussicht auf den gepflegten Park**
- 2 Bäder inkl. WC
- Balkon
- Flur

Das **Kellergeschoß bietet eine Nutzfläche von ca. 149 m²** und einer **Garage mit ca. 23 m²**.

- derzeit 3 Zimmer als Gästeschlafräume verwendet
- **Küche und Ausgang auf die schöne Terrasse, die zu gemütlichen Grillabenden einlädt**
- Sauna- bzw. Wellnessraum mit Whirlpool

- Technikraum

- **großzügiges, 6eckiges Wohnzimmer mit Ausgang in den Park**

Geheizt wird mittels einer **Fußbodenheizung im Erd- und Kellergeschoß**. Befeuert durch eine regelmäßig gewartete **Gaszentralheizung.**

Insektenschutzgitter, Außenrollos und eine **Alarmanlage** schützt vor ungebetenen Gästen.

Der **parkähnlich** angelegte Garten lädt zu kleinen Spaziergängen, Entspannungsmomenten und zum Festefeiern ein.

Es ist genügend Platz für einen Schwimmteich oder ein Swimmingpool vorhanden. Eine **elektrische Gartenbewässerung** sorgt für schönes Grün der Rasenflächen. **2 Brunnen** mit Quellwasser stehen zur Verfügung.

Für den eigenen Kräutergarten sorgen **3 Hochbeete.**

In den anschließenden Nebengebäuden befinden sich ein **Atelier, das künstlerisch inspiriert** und viel Stauraum für Gartengeräte sowie Loungemöbel.

Eine **kleine Kapelle** und ein **Glasodome** runden das exklusive Angebot ab.

Elektrische Einfahrtstore und die **schön befestigte Zufahrt** repräsentieren einen Hauch Luxus.

Ihre Gäste werden sich über eine Einladung freuen und die Ruhe in der schönen Gegend genießen.

Infrastruktur:

Ruhige Lage, nahe dem Naturpark Leiser Berge. Arzt mit Apotheke, Volksschule und Kindergarten sowie Gasthäuser in der Gemeinde. Vereine für Verschönerung der Ortschaft, Musik und Fußball vorhanden. Jugendfeuerwehr und Freiwillige Feuerwehr. Anbindung asphaltierter Radweg, Entfernung zur Autobahn A5 20 Minuten, Entfernung Ernstbrunn, Laa, Mistelbach 10-15 km (Bahnanbindung) Stadtgrenze zu Wien 50 km.

Machen Sie Ihren ländlichen Wohntraum wahr!

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und fordern Sie ein detailliertes Exposé mit weiteren Informationen an!

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3098024?accessKey=675e

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne unter karin.jama@sreal.at oder M +43 664 8385891 zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <5.000m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <7.500m
Bäckerei <4.500m

Sonstige
Bank <8.000m
Geldautomat <8.000m

Polizei <9.500m
Post <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <7.000m

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.