

## **Traumhaft schön und TOP aufgeteilt-Ihr neues Zuhause in Ländlicher Atmosphäre!**



IMG\_20241116\_134020

**Objektnummer: 141/81794**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2474 Gattendorf
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	239,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	685.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Kadlec**

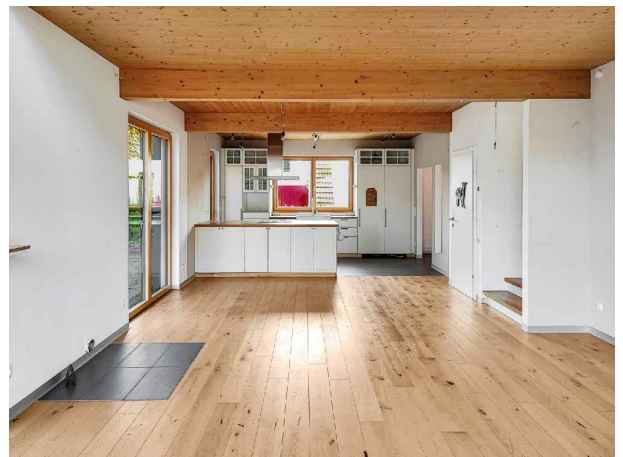
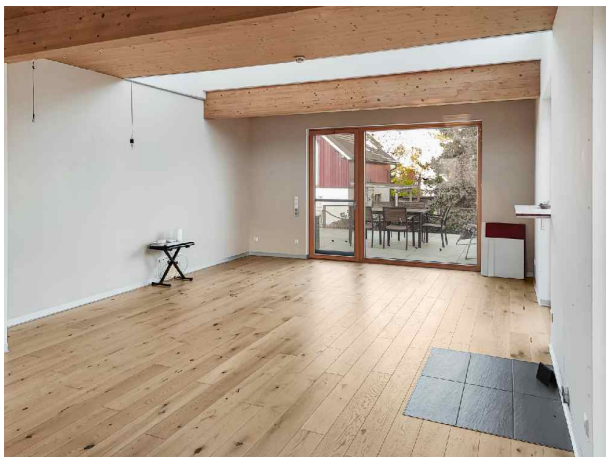
Rustler Immobilientreuhand

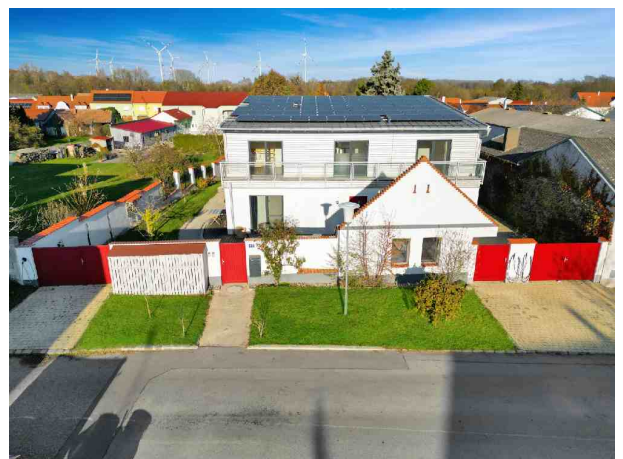
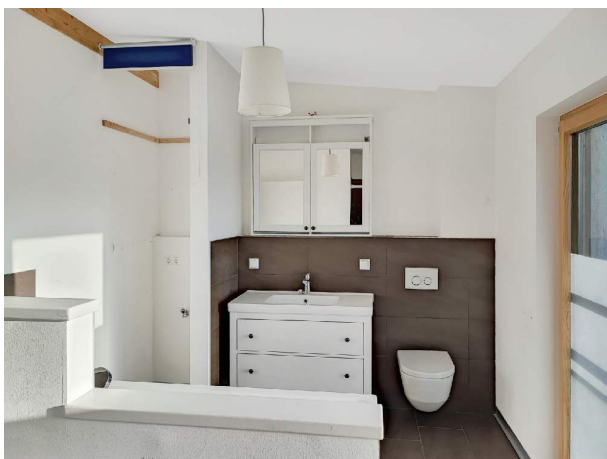
T +4318949749 659

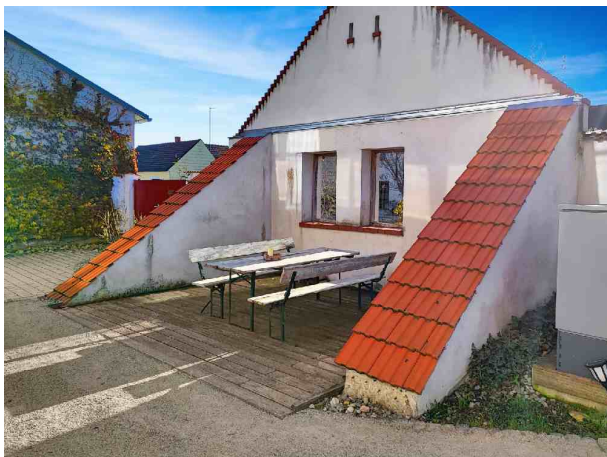
H +4367683434659



Mitglied des  
immobilienring.at





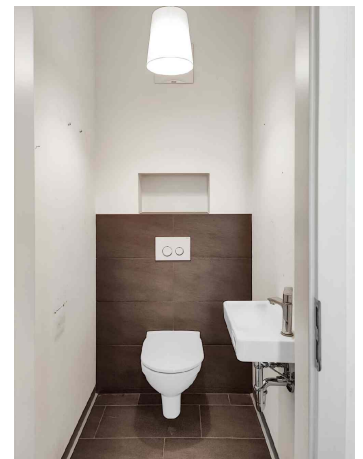
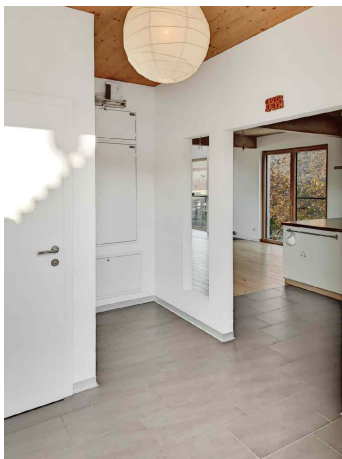




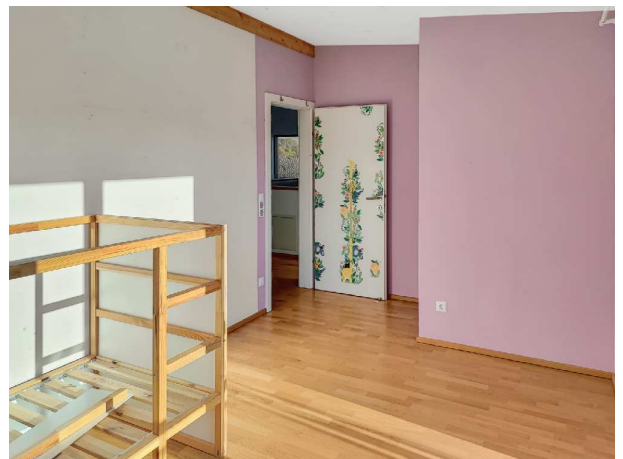
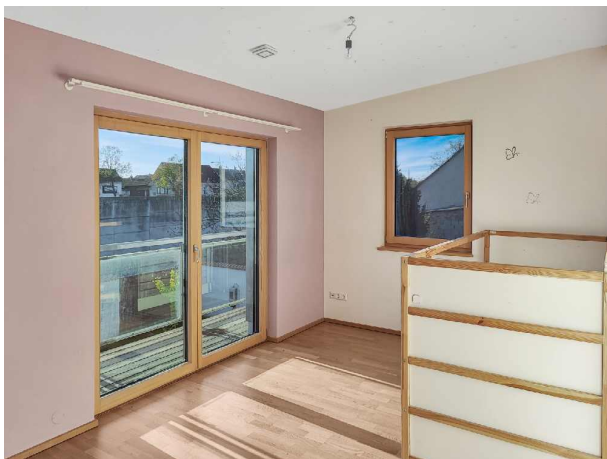


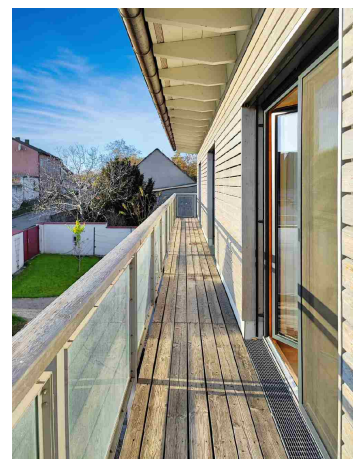














## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Haus, errichtet von der renommierten Firma **Griffnerhaus** im Jahr 2014, verbindet modernes Design mit nachhaltiger Technik. Auf einem **ca. 647 m<sup>2</sup> großen Grundstück** bietet es rund **239 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, die sich auf zwei flexibel nutzbare Wohneinheiten verteilen. Ob als **Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung oder als großzügiges Einfamilienhaus** – die durchdachte Architektur bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten.

Schon beim Betreten beeindrucken die lichtdurchfluteten Räume mit ihren **großzügigen Holz-Alu-Fenstern mit Dreifachverglasung**. Fliegengitter und elektrische Raffstores sorgen für angenehme Belüftung und Beschattung, während der **hochwertige Echtholzparkettboden** ein warmes Wohngefühl schafft. Für höchsten Wohnkomfort sorgt eine **effiziente Luftwärmepumpe von Alpha Innotec**, kombiniert mit Fußbodenheizung. Eine auf dem Dach installierte **Photovoltaikanlage mit 25 kWp** ermöglicht eine nachhaltige Energieversorgung und das umweltfreundliche Laden mehrerer E-Autos. Ergänzt wird die hochwertige Ausstattung durch eine **Granderwasser-Aufbereitungsanlage** sowie einen **Gartenbrunnen** für eine ressourcenschonende Bewässerung.

### Zwei Wohneinheiten mit flexibler Nutzung

Das Haus ist derzeit in **zwei separate Wohneinheiten** aufgeteilt, die sich bei Bedarf problemlos verbinden lassen – die baulichen Vorkehrungen wurden bereits getroffen.

#### Die größere Wohneinheit:

Vom Vorzimmer aus gelangen Sie zum **separaten WC** sowie in die **offene Wohnküche mit Kaminplatz**. Mit einer Fläche von ca. **50 m<sup>2</sup>** bietet sie reichlich Platz zum Kochen, Genießen und Entspannen. Der **offene Luftraum ins Obergeschoss** verleiht dem Bereich eine beeindruckende Höhe und ein luftiges Ambiente. Die moderne Küche mit hochwertigen Geräten von **Siemens und Gorenje** lässt keine Wünsche offen.

Das Obergeschoss begeistert mit einer **ca. 40 m<sup>2</sup> großen Galerie**, die vielseitig nutzbar ist. Zudem gibt es ein **großzügiges Schlafzimmer**, zwei weitere Zimmer – ideal als **Kinder- oder Arbeitszimmer** – sowie ein stilvolles **Badezimmer mit barrierefreier Dusche, Wohlfühl-Badewanne und WC**. Jeder Raum bietet Zugang zu einem Balkon: Der **südlich ausgerichtete Balkon (ca. 10 m<sup>2</sup>)** fängt die Sonne ein, während der **nördliche Balkon (ca. 19 m<sup>2</sup>)** zum entspannten Rückzug einlädt.

#### Die kleinere Wohneinheit:

Diese ist **barrierefrei** und bietet eine **31 m<sup>2</sup> große Wohnküche** mit einer funktionalen U-förmigen Küche und direktem Zugang zur Terrasse. Besonders für **Tierliebhaber** ist diese Einheit ideal, da sie eine angrenzende **Voliere** beinhaltet. Das **Badezimmer** verfügt über eine **bodentiefe Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss**, während das **Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank** zusätzlichen Komfort bietet.

## Ein Außenbereich zum Entspannen & Genießen

Der Garten verbindet Ästhetik und Funktionalität: Zwei Balkone bieten entweder einen Blick auf den Eingangsbereich oder in den gepflegten Garten. Die **Fassade im modernen Silverstyle** verleiht dem Haus einen stilvollen, zeitlosen Charakter.

Die **60 m<sup>2</sup> große Terrasse** ist ein Highlight für gesellige Abende und bietet viel Platz für Gäste. Dank der **gartenseitigen Ausrichtung** genießen Sie hier absolute Privatsphäre. Direkt am Eingang lädt eine charmante **Sitzbank zwischen Haus und Grundstücksmauer** zum Verweilen ein – ein Ort für entspannte Gespräche oder einen Kaffee in der Morgensonne. Ein besonderes Detail: Die **ursprüngliche Frontfassade eines burgenländischen Bauernhauses** wurde liebevoll restauriert und in die Grundstücksmauer integriert – eine gelungene Verbindung aus Tradition und Moderne.

Für Fahrzeuge gibt es **zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück**. Die vorbereitete **E-Tankstelle** ist sowohl von innen als auch von außen zugänglich und rundet das nachhaltige Konzept des Hauses perfekt ab.

## Jetzt besichtigen & Ihr neues Zuhause entdecken!

Dieses Haus kombiniert moderne Architektur, nachhaltige Technik und flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als zukunftssichere Kapitalanlage. Auf dem hinteren Teil des Grundstücks befindet sich zudem ein zweites Haus, das bisher im Familienverband genutzt wurde und ebenfalls zum Kauf steht. Beide Häuser können gemeinsam erworben werden und bieten vielfältige Optionen – ob zur Vermietung, als Bürofläche für Ihre beruflichen Tätigkeiten oder als eigenständiger Wohnraum für die heranwachsende Generation. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnkonzept begeistern – vereinbaren Sie jetzt Ihre persönliche Besichtigung!



## **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.