

## **Großes Haus mit toller Gartenanlage!**



Haus+Grillplatz

**Objektnummer: 7882/12421**

**Eine Immobilie von BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7111 Parndorf
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	233,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,44
<b>Kaufpreis:</b>	569.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Brigitte KIRCHMAYER**

BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.  
Hauptplatz 10-11  
2460 Bruck/Leitha

T +43 2162 64764  
H + 43 676 435 45 97

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





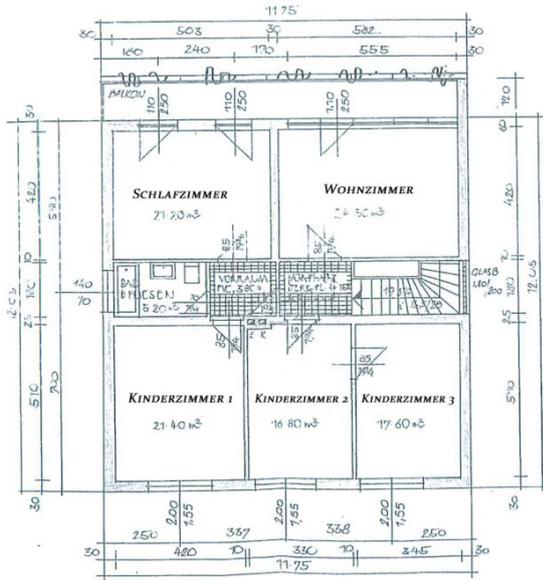






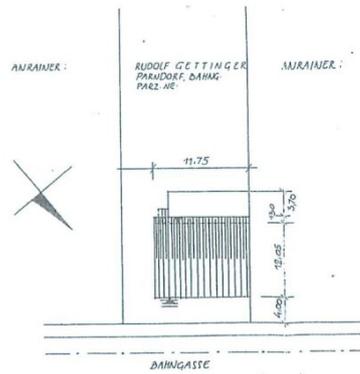


PLAN FÜR DEN NEUBAU  
 FAM. RUDOLF G E T T  
 BAHNG. NR. PAR  
 M. 1 // 100



1. STOCK.

LAGEPLAN II  
 M. 1 // 1:500



B A U H  
 P l a n

P L A N V

STADT- u. L.  
 VERM.  
 VERM.  
 VERM.  
 VERM.

VERBAUTE FLÄCHEN  
 UMGEBTER RAUM

Gemeinde  
 Der Baureis  
 am 1.  
 vorgelegen.

Gemeinde  
 Wird nach Maßgabe  
 vom 15. Juni 1977  
 genehmigt.

Parndorf, am 1.



# Objektbeschreibung

## **Einfamilienhaus mit 45m<sup>2</sup> Südterrasse und toll angelegtem Garten!**

Eine tolle moderne Küche, ein riesiges Wohn-Esszimmer mit Kamin, 5 großzügige Zimmer im Obergeschoss, Bäder im Erd- und Obergeschoss, eine moderne Holzvergaserheizung mit Pufferspeicher, 150m<sup>2</sup> Keller + ein Carport für 2 Autos, 2 weitere Autostellplätze und ein Garten mit Trockensteinmauer, gepflasterten Wegen und einem herrlichen Grillplatz unter einem schattigen Baum. - **Diese Haus lässt keine Wünsche offen!**

Das Einfamilienhaus bietet auf 2 Etagen mit 233m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz und großzügige Zimmer:

### **Erdgeschoss:**

- Vorraum
- helle, moderne Einbauküche mit 2 Fensterfronten, großer Arbeitsfläche und viel Stauraum, Miele Geräte
- 55m<sup>2</sup> Wohn-Esszimmer mit modernem Kamin
- Bad mit Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Dielenbereich (Wintergarten) mit Ausgang auf die Terrasse und Vollholzstiege ins Obergeschoss

### **Obergeschoss:**

- zentraler Vorraum
- 5 Zimmer (2 x 17m<sup>2</sup>, 2 x 21m<sup>2</sup> und 25m<sup>2</sup>) davon 2 Zimmer mit Ausgang auf den südseitigen Balkon
- Bad mit Wanne, WC und Fenster

### **Keller:**

- Heizraum, Vorratsraum, 2 Lagerräume, Garage bzw. Einfahrt vom Garten in den Keller, 1 Kellerraum unter der Terrasse nur vom Garten aus zu begehen

Die herrliche 45m<sup>2</sup> große geflieste Terrasse und auch der südseitige Balkon bieten Platz für

Ihre Familie und Freunde.

Das Haus wurde 1993 fertig gestellt und 2015 modernisiert. Die Außenrolläden der Fenster sind mit Fernbedienung steuerbar, ein Klimaanlage wurde eingebaut.

Die Heizung wurde auf eine energiesparende Holzvergaserheizung mit einem Speicher für die Zentralheizung umgebaut. Das Warmwasser wird über eine Luft-Wärme-Pumpe kostengünstig erwärmt.

Die tolle Tischlerküche mit hochwertigen E-Geräten wurde neu eingebaut und die Elektrik in dem Bereich erneuert.

Im gesamten Erdgeschoss wurden die Bodenbeläge und Türen erneuert. Das großzügige Wohnzimmer erhielt durch den modernen Kamin mit großer Glasfront und den Eichendielenboden einen neuen Stil.

Eine Photovoltaikanlage wurde 2020 eingebaut und 2023 erweitert. Nun stehen 10 kWp und zusätzlich ein 15 kWp Speicher zur Verfügung.

Eine Alarmanlage dient dem Sicherheitsgefühl, falls Sie mal länger in den Urlaub fahren.

Vor einigen Jahren wurde rechts neben dem Haus ein Carport für 2 Autos errichtet. Auf der linken Hausseite gibt es eine 2. Einfahrt auf das Grundstück. Hier ist Platz für mehrere Autos.

Der Gartenbereich hinter dem Haus ist mit gepflasterten Steinwegen und Trockensteinmauern harmonisch gestaltet. Hier reihen sich Lavendelbüsche, verschiedene Ziergräser und Wiesenbereiche aneinander. Der Grillplatz unter dem Schatten spendenden Baum, geschützt durch eine Natursteinmauer, verleiht dem Garten ein besonderes Flair.

Der Kaufpreis bezieht sich auf das Haus mit einer Grundstücksfläche von ca. 900-950m<sup>2</sup>.

Sie könne das Haus auch mit dem gesamten, parkähnlich gestalteten Grundstück im **Ausmass von 2.915m<sup>2</sup>** kaufen. Die gesamte Fläche weist die **WIDMUNG Bauland-Wohngebiet** auf. - Kaufpreis auf Anfrage!

Quer über den Garten erstrecken sich die gepflasterten Wege bis zur hinteren Grundstücksgrenze. Ein 2013 errichteter Gartenpool im Ausmaß von 8,5 x 3,9 m und einer Tiefe von 1,5 m kann durch die Überdachung nicht nur im Hochsommer, sondern weit bis in den Herbst genutzt werden. 2 Brunnen, die am Grundstück verteilt sind, geben im Sommer genügend Wasser um die Idylle grün zu halten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap