

**Traumhaftes Einfamilienhaus mit großem Garten, Biotop
und modernster Ausstattung!**



Objektnummer: 6352/2203

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4752 Riedau
Baujahr:	1965
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	500,00 m ²
Keller:	48,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 92,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

AURELIUM REAL ESTATE

















Objektbeschreibung

Highlights zum Objekt:

- Zentrale, familienfreundliche Lage mit hervorragender Infrastruktur
- Zwei großzügige, südlich ausgerichtete Terrassen (20 m² und 30 m²) und ein gepflegter Garten mit Biotop
- Hochwertige DAN-Markeneinbauküche mit modernen Geräten und Steinplatten
- Lichtdurchflutete, geräumige Wohnbereiche mit Fußbodenheizung in allen Räumen
- Effiziente PV-Anlage mit 20 kW und nachhaltiger Erdwärmeheizung
- Integrierte Sauna und durchdachte Technik für maximalen Komfort (u.a. elektrische Raffstores, Türsprechanlage mit Kamera u. Fingerabdruckscanner)
- Ladestation für Elektrofahrzeuge
- Nahversorger, Schulen, Kindergarten, Ärzte und Sporteinrichtungen in unmittelbarer Nähe

Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer Online-Besichtigung des Objektes:

[ONLINE-BESICHTIGUNG](#)

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie bitte die oben angeführte Telefonnummer. (06645220525)

Objektbeschreibung:

Dieses großzügige und hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 200 m² und einem Grundstück von insgesamt **ca. 829 m²** alles, was das Herz begehrt. Das Haus wurde 1965 erbaut und zwischen 2007 und 2010 generalsaniert.

Mit 6 Zimmern, einer durchdachten Raumaufteilung und einem gepflegten Garten inklusive Biotop und Hochbeet ist dieses Anwesen ideal für Familien, die Komfort und Natur schätzen.

Ausstattung im Überblick:

- **Zimmer:** 6
- **Grundstücksfläche:** ca. 829 m²
- **Wohnfläche:** ca. 200 m²
- **Baujahr:** 1965 (Generalsanierung 2007–2010)
- **Keller:** Ja
- **Garagen:** 2
- **Carport:** 1

Raumaufteilung:

- **1. Halbstock:** Wohnzimmer/Kinderzimmer, zweites großes Wohnzimmer mit Terrassenzugang, Sauna (2020)
- **2. Halbstock:** Badezimmer mit Dusche, getrenntes WC, hochwertig ausgestattete DAN-Küche mit Steinplatten, großer Wohnbereich mit Terrassenausgang
- **Obergeschoss:** Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC, Kinderzimmer,

Schlafzimmer, Ankleidezimmer

Besonderheiten:

- Großzügiger Wohnbereich mit modernster Technik und elektrischen Raffstores
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Zwei Terrassen (ca. 20 m² und 30 m², südlich ausgerichtet)
- Hochwertige DAN-Küche mit Steinplatten (inkl. neuer Induktionskochplatte und Kühlschrank, erneuert 2021)
- Zwei moderne Badezimmer (Dusche, Badewanne)
- Eingebaute Sauna (2020)
- Glasfaseranschluss vor Ort

Außenbereich:

- Großzügiger Garten mit Biotop und Hochbeet
- PV-Anlage mit 20 kW (errichtet 2014)
- Zwei elektrische Garagen, ein Carport und zusätzliche Abstellhütte (ca. 4 m²)

- Vollwärmeschutz (2011), Kalt-Dach erneuert

Technische Highlights:

- Erdwärmeheizung mit Tiefenbohrung
- Türsprechanlage mit Innenbildschirm und Fingerabdruckscanner
- Integriertes Radiosystem in Wohnräumen, Küche und Badezimmern

Lage und Umgebung:

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine hochwertige Ausstattung, sondern auch durch die ruhige, naturnahe Lage. Genießen Sie die Sonne im großzügigen Garten oder auf den Terrassen mit südlicher Ausrichtung.

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Die Betriebskosten belaufen sich monatlich auf ca. 200€.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform oder einen Anruf über die oben angeführte Telefonnummer.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap