

**Wohnen im eigenen Park 2.915m² parkähnliches
Grundstück samt großzügigem Wohnhaus!**



Haus+Garten

Objektnummer: 7882/12439

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7111 Parndorf
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	233,00 m²
Nutzfläche:	350,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	150,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 90,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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.



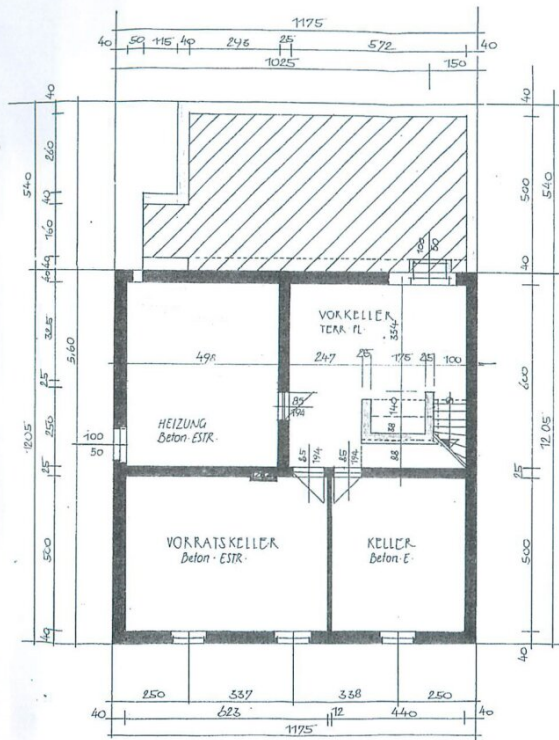




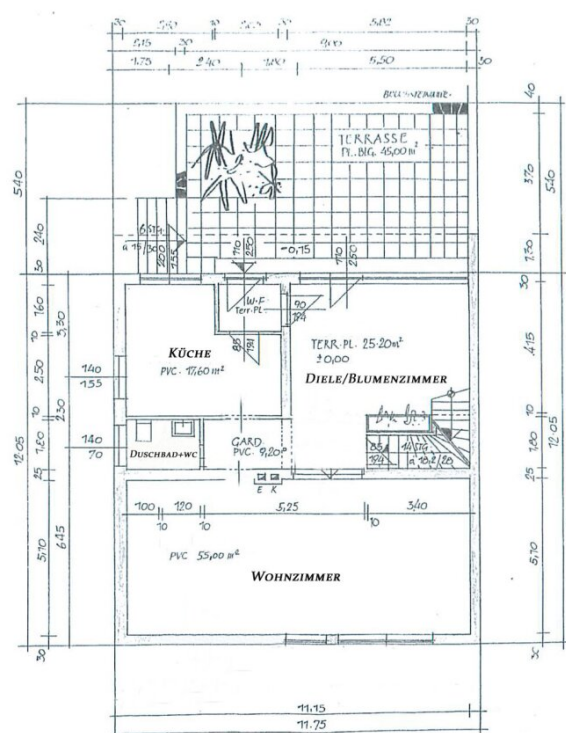




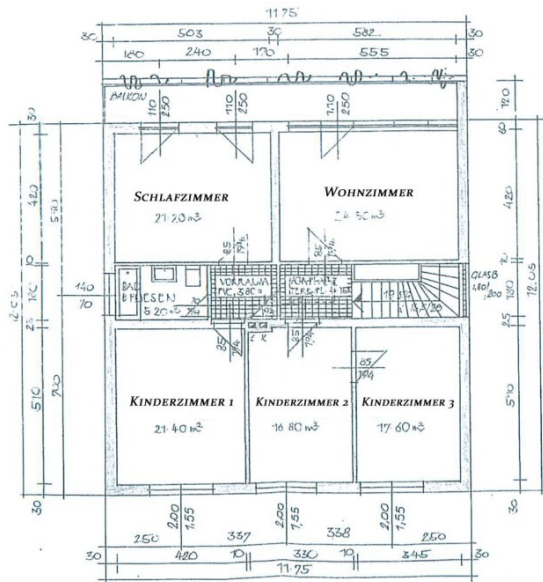




Keller #



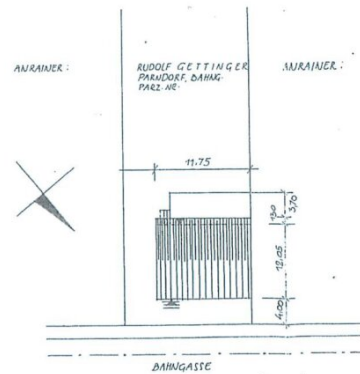
EG+DG 233m²



PLAN FÜR DEN NEUBAU
FAM. RUDOLF GETTINGER
BAHNQ. NR. PAR
M. 1 # 100

LAGEPLAN II
M. 1:500

B A U H
Plan



P L A N V

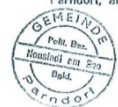
FRANZ R.
KUNST- u. ARCHIT.
1902 - 1903
KÖLN

VERBAUTE FLÄCH
UMBAUTER RAUM

Gemeinde
Der Baureu
am - 1.
vorgelegen.

Gemeinde
Wird nach Maßge
vom 15. Juni 1971
genehmigt.

Parndorf, am 1



Objektbeschreibung

233m² Stockhaus auf 2.915m² parkähnliches Grundstück (Widmung Bauland-Wohngebiet)

Hier erwartet Sie ein Wohnhaus mit viel Platz, auch für eine Großfamilie. Die 45m² Südterrasse, ein toll angelegter Garten mit geschlungenen Steinpflasterwegen, sowie ein überdachtes Swimmingpool sind bereit für den nächsten Sommer!

Eine tolle moderne Küche, ein riesiges Wohn-Esszimmer mit Kamin, 5 großzügige Zimmer im Obergeschoss, 2 Bäder, eine moderne Holzvergaserheizung mit Pufferspeicher, 150m² Keller + ein Carport für 2 Autos, 2 weitere Autostellplätze und ein Garten mit Trockensteinmauer, gepflasterten Wegen und einem herrlichen Grillplatz unter einem schattigen Baum. - **Dieses Haus lässt keine Wünsche offen!**

Das Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von 233m² und großzügige Zimmer im Erd- und auch im Obergeschoss:

Erdgeschoss:

- Vorraum
- helle, moderne Einbauküche mit 2 Fensterfronten, großer Arbeitsfläche und viel Stauraum, Miele Geräte
- **55m² 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 17m², 2 x 21m² und 25m²) 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 45m² 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 Außenrollläden der Fenster sind mit Fernbedienung steuerbar, ein **Klimaanlage** wurde eingebaut.

Die Heizung wurde auf eine **energiesparende Holzvergaserheizung mit 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.

Quer über den Garten erstrecken sich die gepflasterten Wege bis zur hinteren Grundstücksgrenze. Ein 2013 errichteter **Swimmingpool 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