

**DER SOMMER KANN KOMMEN ---- Top Einfamilienhaus in  
Mitterndorf an der Fischa, NÖ mit vielen Extras !**



**Objektnummer: 1501**

**Eine Immobilie von IVAM - Immobilien Verwaltung & Asset  
Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2441 Mitterndorf an der Fischa
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Johann Sebastian Kann**

GMG Immobilien Invest GmbH  
Am Kanal 27  
1110 Wien

T +43 664 88 43 91 30  
H +43 664 88 43 91 30  
F +43 1 66 20 720

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

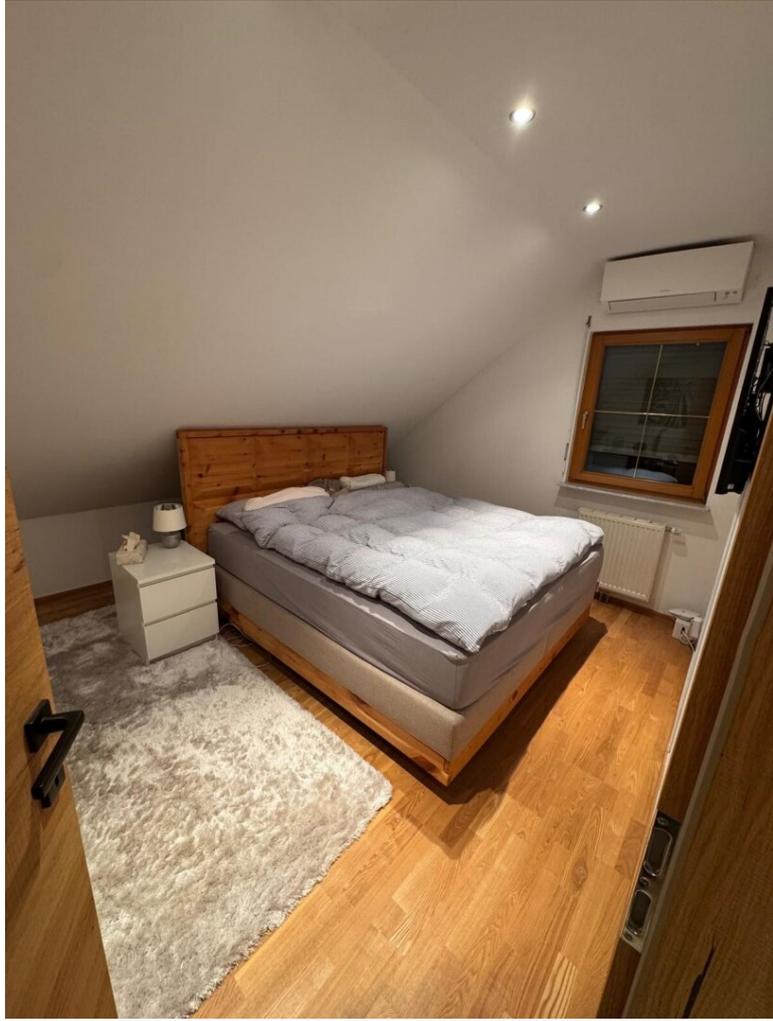


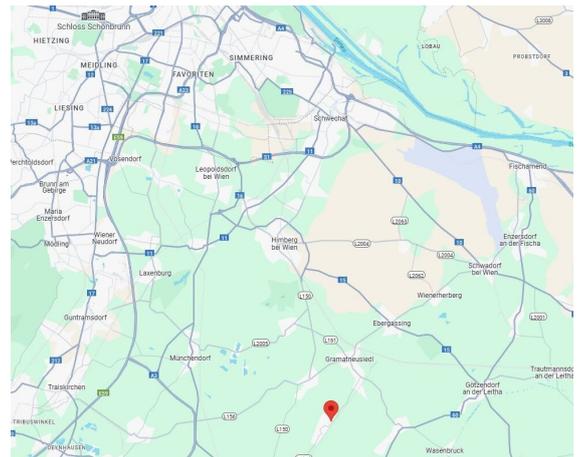


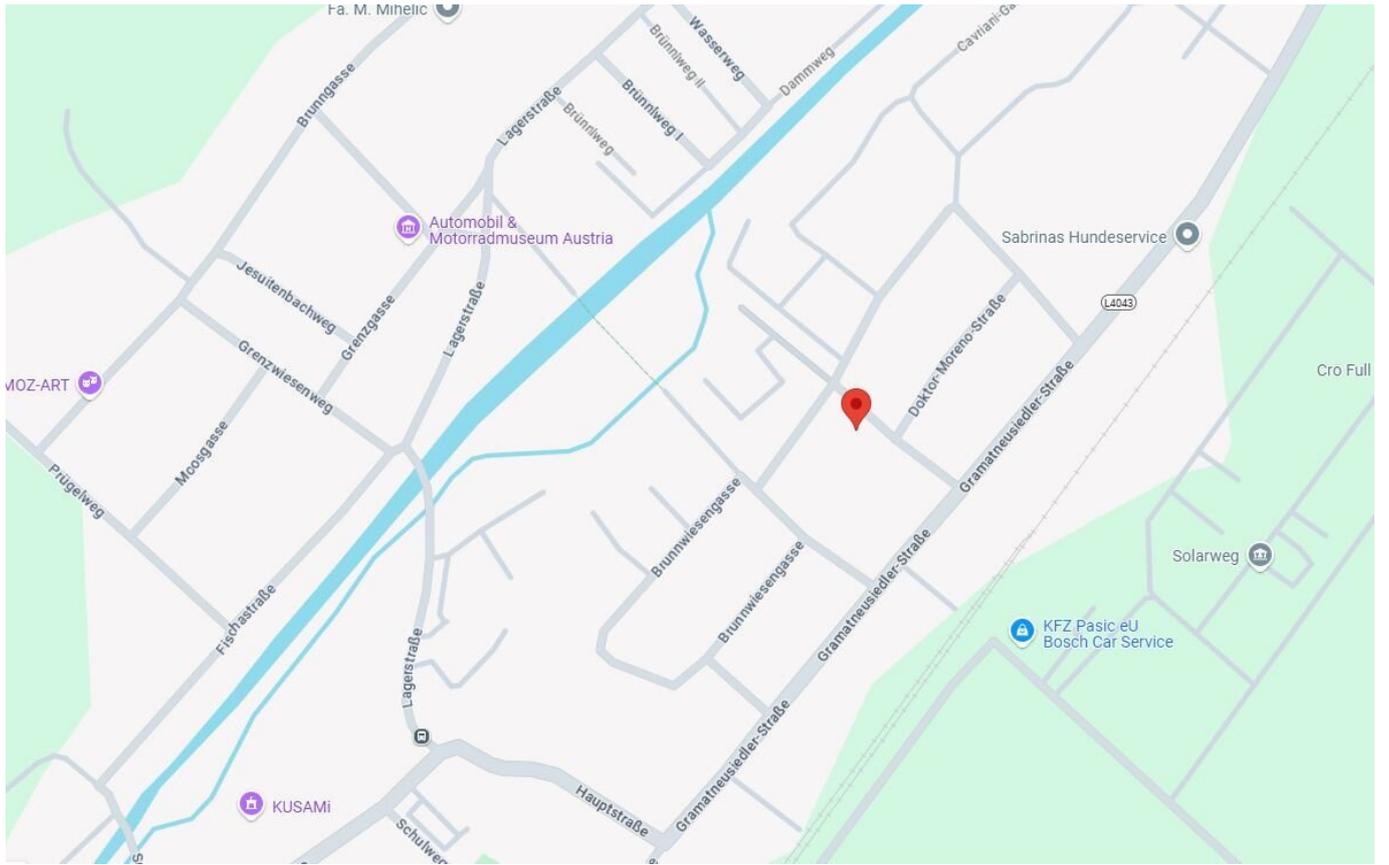












# Objektbeschreibung

## PREIS AUF ANFRAGE

Zum Verkauf steht ein wunderschönes, top renoviertes Einfamilienhaus in Mitterndorf an der Fischea, 20 Fahrminuten von Wien entfernt.

Das Haus wurde 2022 komplett renoviert & mit einer neuen Daikin Wärmepumpe sowie Klimaanlage ausgestattet. Ebenfalls wurde 2023 eine 10kW Photovoltaik-Anlage mit 13kW Speicher errichtet.

Zum Erdgeschoss - Ins Haus gelangt man über einen überdachten Eingangsbereich. Die Eingangstüre wurde 2022 durch eine neue Internorm Türe mit elektrischem Schloss getauscht. Vom Vorzimmer gelangt man in ein Zimmer, welches derzeit als Schrankraum genutzt wird, sowie in das geräumige Wohn-Ess Zimmer, das vor allem durch den Zugang zur überdachten 30m<sup>2</sup> Terrasse sowie den Eckkamin besticht. Zusätzlich zum Kamin befindet sich im Wohnzimmer eine Daikin Multi-Split-Klimaanlage, mit welcher im Sommer herrlich gekühlt und im Winter angenehm dazu geheizt werden kann.

An den Essbereich angrenzend befindet sich die Küche - hier wurde 2019 eine neue Einbauküche verbaut.

Erster Stock - über eine hochwertige Holztreppe kommt man in den 1. Stock, wo sich drei Schlafzimmer befinden. Zwei der drei Zimmer sind ebenfalls mit einer Daikin Multi-Split-Klimaanlage ausgestattet. Das Badezimmer wurde 2022 ebenso komplett renoviert.

Wohnkeller - über eine offene Treppe gelangt man vom Vorzimmer in den komplett trockenen Dichtbetonkeller. Dieser setzt sich aus drei Räumen zusammen. Zusätzlich befindet sich im Keller eine große Dusche sowie ein WC.

Über das Wohnzimmer erreicht man die wunderschöne Südseitig ausgerichtete Terrasse mit Holzüberdachung, die sich ganzjährig nutzen lässt. Über Stufen kommt man direkt in den Garten, wo sich eine kleine weitere Terrasse befindet.

Der Garten besticht durch einige Obstbäume (Zwetschke, Apfel, Marille, Feige, Birne), zwei Hochbeete sowie genug Platz und einen wunderschönen WEKA Holz-Pool mit Sonnendeck, der zum entspannen & genießen einlädt.

Das Haus besteht aus drei Etagen, die wie folgt aussehen:

### **Erdgeschoss:**

- \* 1 Zimmer
- \* Wohn-Ess Zimmer
- \* Küche
- \* WC

#### **1. Stock:**

- \* 3 Zimmer
- \* geräumiges Badezimmer mit Eckbadewanne

#### **trockener Wohnkeller:**

- \* 3 Zimmer
- \* geräumige Kellerdusche
- \* WC
- \* Weinkeller

Das Haus besticht durch folgende Highlights:

- \* Internorm Eingangstüre
- \* Überdachte 30m<sup>2</sup> **Terrasse** (Zugang übers Wohnzimmer)
- \* 8kW **Kamin** im Wohnzimmer
- \* neue DANA-Echtholz Türen im EG und 1. Stock
- \* 10kW Daikin **Klima Multi-Split-Anlage** mit 3 Innengeräten (1 Wohnzimmer, 2 1. Stock)
- \* Daikin **Wärmepumpe**
- \* **10 kW Photovoltaik-Anlage** (auf dem Vordach der Terrasse sowie am Hausdach)
- \* 11kW **Wallbox**
- \* WEKA **Holz-Pool** , 2 Gartenhütten, gemauerter Holzkohlegrill

\* elektrisches Guardi Einfahrtstor + Zaun an der Frontseite des Hauses +  
Doppelstabmattenzaun um das gesamte Grundstück

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m

Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <9.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <4.000m

Post <500m

Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap