

## **Traumhaftes Einfamilienhaus mit Hallenbad, Sauna und Wintergarten - Ein exklusives Wohnerlebnis!**



Hallenbad

**Objektnummer: 2848\_1515**

**Eine Immobilie von RE/MAX Dreams in Wien-Floridsdf.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldrandsiedlung 19
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2151 Michelstetten
Baujahr:	ca. 1978
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	227,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	305,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,50
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	497.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



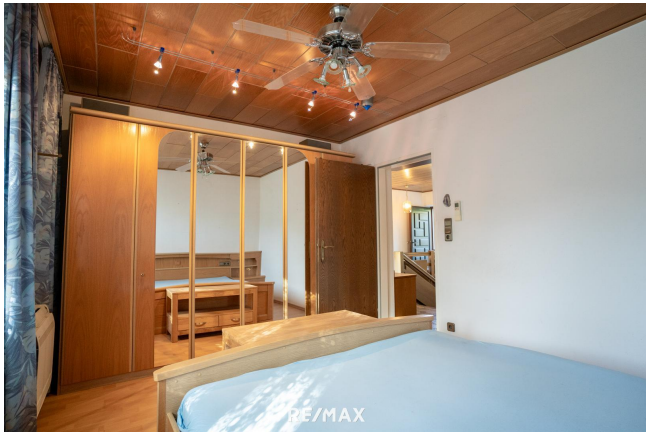
**Gerald Kneißl**

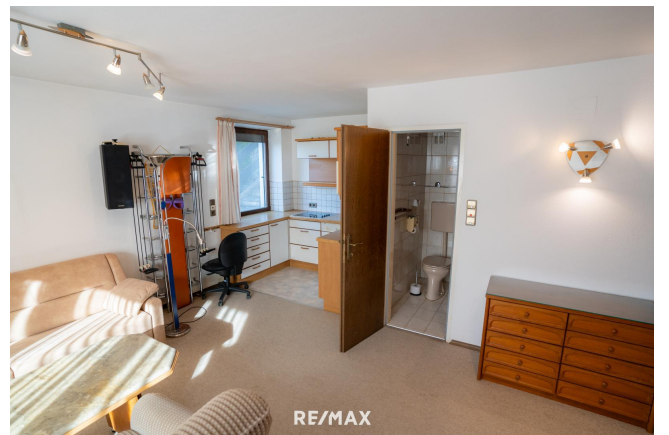
RE/MAX Dreams in Wien-Floridsdf.  
Brünner Straße 13  
1210 Wien







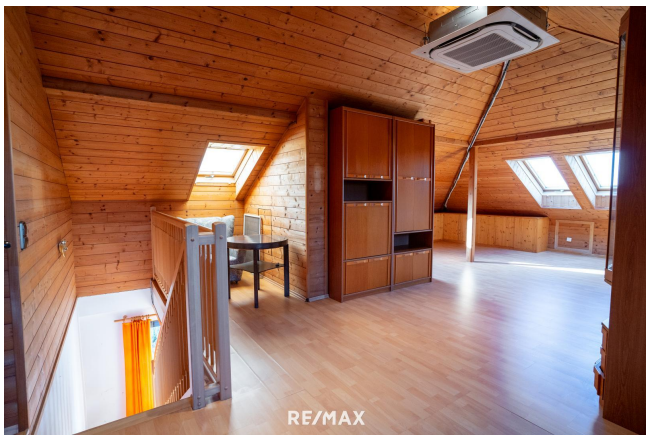














RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

## Objektbeschreibung

Dieses idyllische Einfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Leben wünschen. Auf einem großzügigen Grundstück von 2.352 m<sup>2</sup> erstreckt sich ein Wohnraum mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 227 m<sup>2</sup>, der keine Wünsche offenlässt. Diese Ruheoase liegt nur knapp 40 Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt! Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges, helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, zwei Schlafzimmer – eines davon ebenfalls mit Balkonzugang – sowie eine Küche. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer und ein separates WC. Im Untergeschoss erwartet Sie eine 1-Zimmer-Einliegerwohnung mit ca. 36 m<sup>2</sup>, die ideal für Gäste oder als separate Wohneinheit genutzt werden kann. Sie verfügt über eine eigene Küche sowie ein Bad mit WC. Ein weiteres Highlight des Hauses ist der Wellnessbereich – mit einem eigenen Schwimmbad, einer Sauna und einem großzügigen Wintergarten von ca. 25 m<sup>2</sup>, der zu jeder Jahreszeit zum Entspannen einlädt. Diese Ruheoase lässt Sie den Alltag vergessen und vermittelt Urlaubsfeeling pur. Zusätzlichen Wohnraum bietet der ausgebaute Dachboden mit ca. 60 m<sup>2</sup>. Er eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und zusätzlichen Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Für Ihre Fahrzeuge steht eine geräumige Garage mit ca. 39 m<sup>2</sup> bereit, welche Platz für zwei Autos hintereinander bietet. Zudem gibt es eine praktische Gartenhütte von ca. 25 m<sup>2</sup>, in der Sie Ihre Gartengeräte bequem verstauen können. Dieses Anwesen vereint Wohnkomfort, Naturverbundenheit und Erholung auf höchstem Niveau. Ein Zuhause, das Sie jeden Tag aufs Neue genießen werden. **Schauen Sie sich das Video an, um sich einen Eindruck von dem tollen Haus machen zu können.**

**<https://youtu.be/zyIJTiuEqxA> Kaufpreis: € 497.000,-** Bitte prüfen Sie vorab die Möglichkeit Ihrer Finanzierbarkeit nach den neuesten Kriterien: - 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis - Tilgungsrate max. 40% des Haushaltseinkommens - max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung Ich bitte um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB.Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG als vereinbart. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG ) hin. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen. Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der Kaufpreis kann auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Kaufangebotes! Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr.