

Stilvolles Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage südwestlich von Gleisdorf



Objektnummer: 5408/279

Eine Immobilie von ValorDomo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Ungerdorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,00 m ²
Lagerfläche:	7,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	550,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Heizkosten:	125,00 €
USt.:	25,00 €
Infos zu Preis:	

Stromverbrauch: dzt. ca. 3.000 kWh / Jahr

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wo der Wert
zu Hause ist.

 0676 / 31 36 555

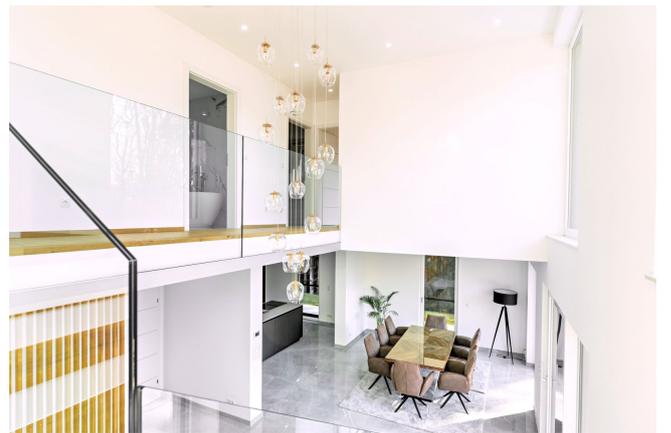
Julian English











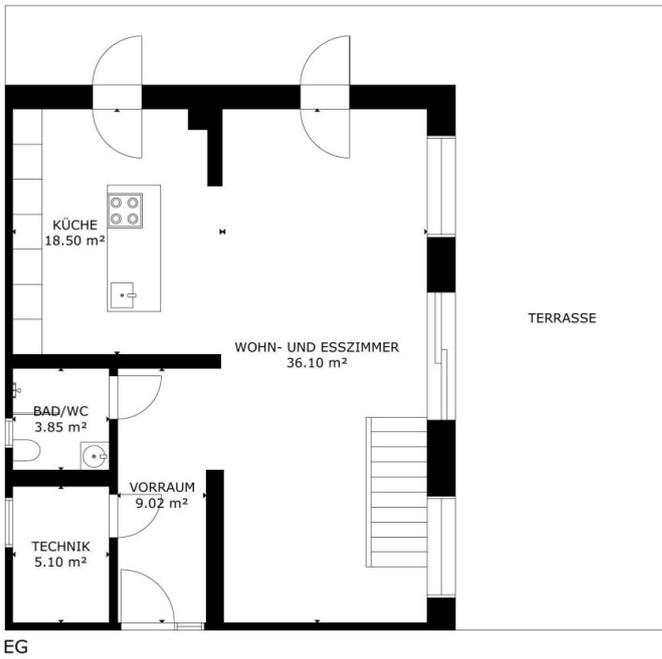












Automatisiert erhobene Flächen, die von den tatsächlichen Flächen abweichen können. Daher keine Gewähr auf die Richtigkeit der Flächenangaben.



Objektbeschreibung

Dieses **nahe Gleisdorf** gelegene, **neuwertige und stilvolle** Einfamilienhaus mit rund **132 m² Wohnfläche** wird Sie überzeugen. Das großzügige Grundstück umfasst nahezu **800 m²** und bildet die ideale Basis für ein exklusives Wohnkonzept. Die Architektur besticht durch ihre **zeitlos moderne** und **geradlinige** Erscheinung – vom äußeren Design bis hin zum **elegantem, nach oben offen gestalteten Wohnbereich mit Galerie**. Die **zahlreichen, großen Fensterflächen** sorgen bei jedem Wetter für ein stets helles und freundliches Ambiente.

Der weitläufige Wohnbereich, der nahtlos Essbereich, Sofa-Areal und Galerie miteinander verbindet, eröffnet Zugang zur **nach Südwesten ausgerichteten Terrasse**, die über eine zentrale Hebe-Schiebetür **barrierefrei erreichbar** ist. Von hier aus genießen Sie den Blick ins Grüne sowie die frische Waldluft. Angrenzend an den Essbereich befindet sich der offene Raum der kulinarischen Genüsse, in dem sich eine **in edlem Design-Look gestaltete Einbauküche** befindet. Diese überzeugt nicht nur durch ihre geschmackvolle Innenarchitektur, sondern auch durch ihre **hohe Funktionalität**. In die Möbel integrierte Schränke bieten ausreichend Platz für verborgene Geräte, sodass stets ein aufgeräumtes Erscheinungsbild gewährleistet ist. Neben der Kaffeemaschine finden Sie hier einen verborgenen Kühlschrank mit modernster Technologie, einen großzügigen Gefrierschrank, einen Schrank zur Lebensmittelaufbewahrung, ein Backrohr, einen Dampfgarer, eine Warmhalteschublade sowie in der Kücheninsel das Spülbecken, den Geschirrspüler und ein modernes Kochfeld – ergänzt durch weiteren Stauraum.

Im Erdgeschoss vereinen Technikraum und Foyer die Garderobe mit der Haustechnik, einschließlich einer **Nahwärme-Übergabestation**. Ein angrenzender Dushraum mit Toilette besticht durch seinen nüchternen und zugleich **zeitlos eleganten Stil**. Die Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt **2,70 m**.

Im Obergeschoss befinden sich zwei voll ausgestattete Schlafzimmer (jeweils ca. **15 m²**), eines nach Nordosten und eines nach Südosten ausgerichtet, von denen beide einen Zugang zum **ostseitigen Balkon** bieten. Ein ansprechend eingerichtetes **Arbeitszimmer im Nordwesten** mit etwa **13 m²** rundet das Raumangebot ab. Zentral gelegen fügt sich ein **großes, in weiß-marmoriertem Design gehaltenes Badezimmer** ein, das mit einem Doppelwaschbecken, einer Toilette, einer Dusche und einer beeindruckend großzügigen **Solitär-Badewanne** überzeugt.

Das als **Massivhaus** errichtete Gebäude verfügt über Außenmauern aus **25 cm Wienerberger-Ziegeln** mit einer **18 cm dicken EPS-Dämmung**, wobei im Sockelbereich und Hang eine entsprechende **XPS-Dämmung** sowie Isolierung eingebracht wurde. Die **Fußbodenheizung** sowie die Warmwasseraufbereitung werden mittels **Fernwärme** betrieben. Für die zukünftige Installation einer **Solar- oder Photovoltaikanlage** sind bereits alle notwendigen Verrohrungen vorhanden, und auch eine **Glasfaseranbindung** ist gewährleistet. Das Dach ist mit **Sikkens-Dachfolie** eingedeckt.

Ein großzügiges **Carport** bietet Platz für **zwei Fahrzeuge** und beinhaltet einen gut zugänglichen Lagerraum mit **7 m²** als Kellerersatz. Die hochwertigen Fenster, Produkte von **Internorm**, sind mit Kunststoffrahmen und Aluklipp außen ausgestattet und verfügen über **elektrische Raffstores** mit **S-Lamellen**, die eine hohe Windstabilität sowie nahezu vollständige Abdunkelung ermöglichen.

Der gesamte Innenbereich des Hauses wird in vollständig **hochwertig möblierter** Ausführung und **bezugsfertig** zum angeführten Verkaufspreis angeboten.

Bitte **berücksichtigen** Sie bei Ihren Überlegungen von vornherein, dass das im Südwesten des Hauses **gelegene Nachbargrundstück** ebenfalls ein Baugrund ist, auf dem in den nächsten Jahren der Eigentümer **ein Haus bauen** wird.

Für weitere Fragen und für **eine Besichtigung** dieser schönen Immobilie stehen wir Ihnen **gerne zur Verfügung**.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap