

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein  
lichtdurchflutetes Paradies in Möllersdorf, an der Grenze  
zu Guntramsdorf**



**Objektnummer: 310281**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2514 Möllersdorf
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	62,93 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

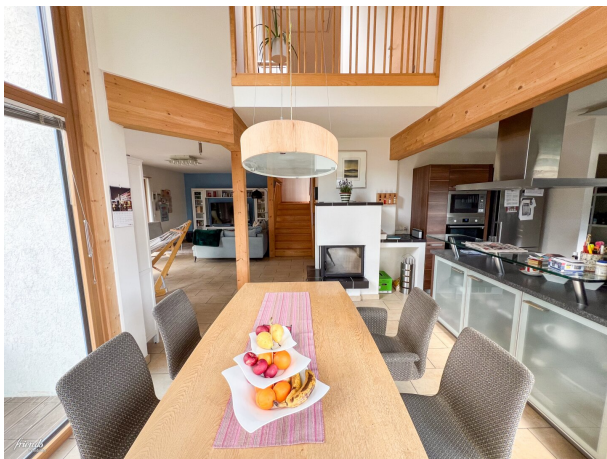
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

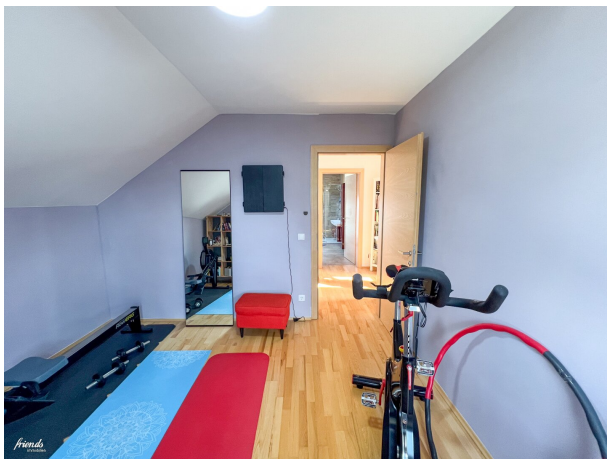


**Florian Stift**

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien

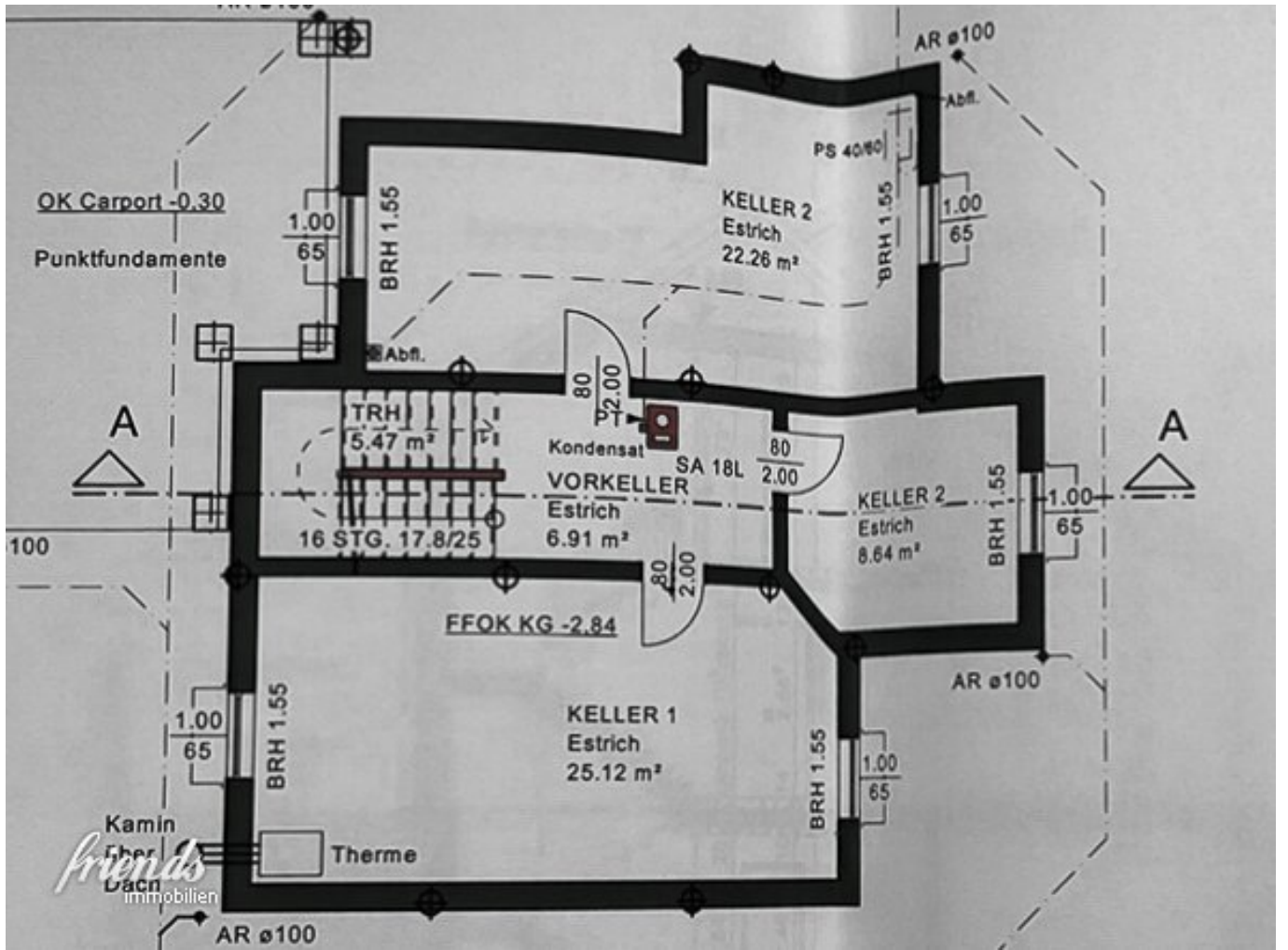




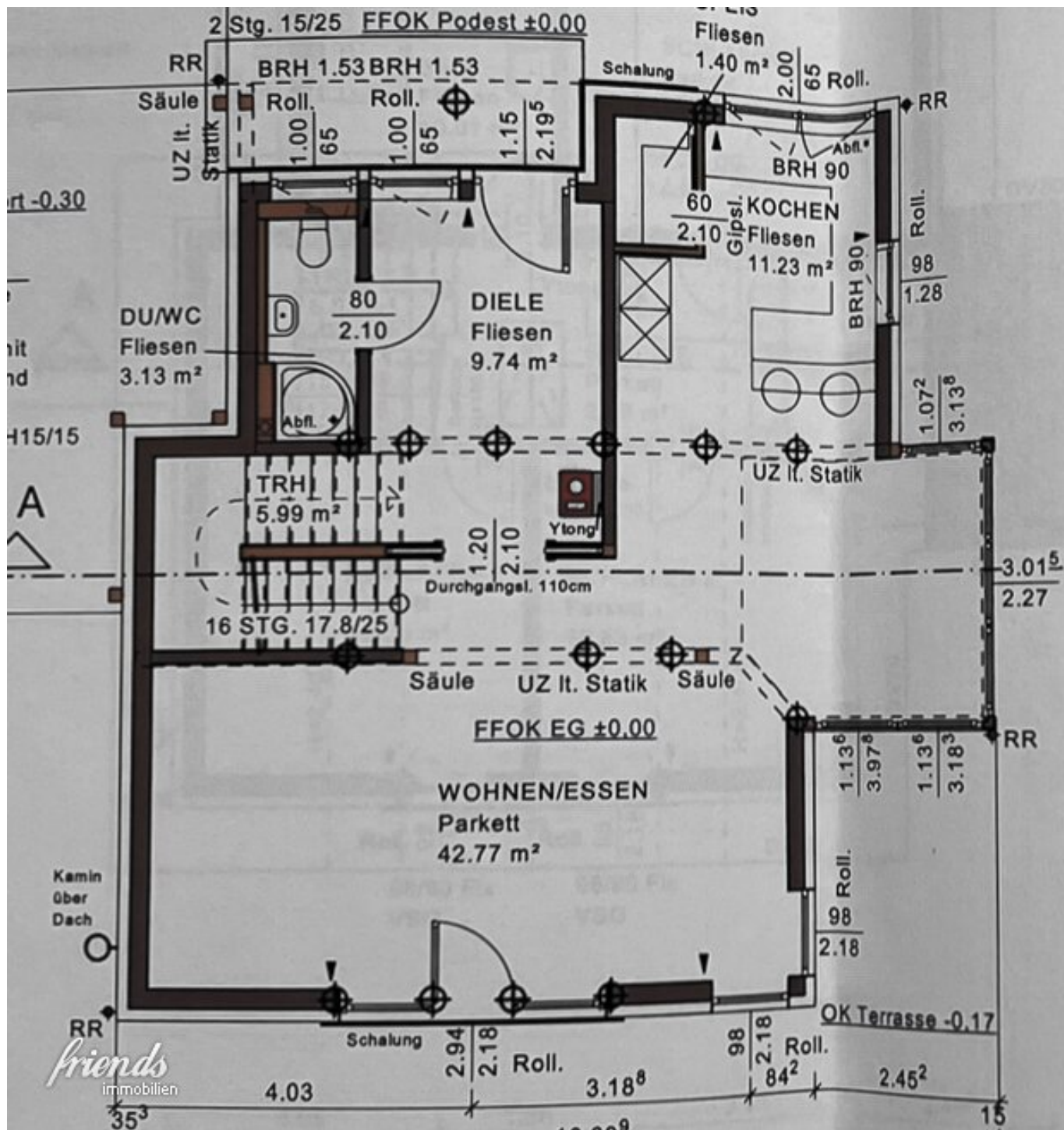














## Objektbeschreibung

Dieses lichtdurchflutete Einfamilienhaus, erbaut im **Jahr 2009**, befindet sich auf einem ansprechenden **ca. 585 m<sup>2</sup>** großen Grundstück in Möllersdorf, an der Grenze zu Guntramsdorf.

Die ruhige Wohnlage bietet eine hervorragende Infrastruktur und eine gute Anbindung an das Umland.

Vor dem Betreten des Hauses befindet sich rechterhand ein **Pkw-Abstellplatz**, der bequem Platz für Ihr Fahrzeug bietet.

Das Haus, mit einer großzügigen **Wohnfläche von ca.128 m<sup>2</sup>**, besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung.

### Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss:

- Vorraum
- WC mit Handwaschbecken
- Wohnzimmer mit offener Küche und Essbereich

#### Obergeschoss:

- Flur
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Bidet und WC
- 3 weitere Zimmer

#### Keller:

- Vorraum
- Technikraum/Hobbyraum
- Zwei weitere Kellerräume

#### Außenbereich:

- Pkw-Abstellplatz
- Gartenhütte
- Schwimmteich 8x4 m (ca. 203 m<sup>3</sup>)
- Pergola

### **Erdgeschoss:**

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den einladenden Vorraum, der genügend Platz für Ihre Garderobe bietet. Rechterhand befindet sich ein **Gäste-WC** mit **Handwaschbecken**.

Vom Vorraum aus öffnet sich der helle, **offene Wohnbereich**, der durch seinen **Kamin** ein gemütliches Ambiente schafft. Der angrenzende **Essbereich** und die **offene Küche** mit Markengeräten laden zu geselligen Stunden ein.

Vom Wohnbereich haben Sie direkten Zugang zur **Terrasse** aus Lerchenholz und zum **gepflegten Naturbadeteich** (8x4 m, Kategorie 4, 2014 angelegt).

### **Obergeschoss:**

Über den Treppenaufgang im Wohnzimmer gelangen Sie in den 1. Stock. Hier führt ein zentraler Flur zu **drei geräumigen Zimmern**, die vielseitig nutzbar sind – als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro.

Das moderne **Badezimmer** ist mit einer Badewanne, einer **Dusche**, einem **Bidet**, einem **WC** sowie einem **Doppelwaschbecken** ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.

### **Keller:**

Der **Keller** aus Dichtbeton bietet zusätzliche **Stau- und Nutzfläche**. Hier befindet sich ebenfalls die **Haustechnik**.

### **Besonderheiten und Extras:**

- **Naturbadeteich:** Ein Highlight im Garten, perfekt für entspannte Sommertage.
- **Heizung:** Gasheizung (Viessmann) und eine Wärmepumpe (Vaillant) für Warmwasser.
- **Bewässerungsanlage:** Für einen gepflegten Garten.
- **Sicherheit:** Eine Alarmanlage und eine Sicherheitstür am Eingang sorgen für zusätzliche Sicherheit.
- **Bodenbeläge:** Hochwertige Parkettböden und stilvolle Fliesen runden das edle Wohngefühl ab.
- **Terrasse:** Von der Terrasse aus Lerchenholz haben Sie direkten Zugang zum Schwimmteich.
- **Gartenhütte**
- **Pergola**

### **Fazit:**

Dieses Einfamilienhaus in sehr gutem Zustand bietet alles, was das Herz begehrt – eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine attraktive Lage.

Es ist ideal für Familien, die nach einem stilvollen und hochwertigen Zuhause suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <1.500m  
Post <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <500m

Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap