

**KLIMATISIERTES EINFAMILIENHAUS MIT ZWEI
GARAGEN, WERKSTATT, POOL UND TERRASSE IN
NAPPERSDORF!**



IMG_9756-HDR

Objektnummer: 3814_419
Eine Immobilie von RE/MAX GOLD

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2023 Nappersdorf
Baujahr:	ca. 1975
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	122,00 m ²
Nutzfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	349.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Jasmina Ibrahimbegovic



























Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier ein gepflegtes Anwesen mit einem geräumigen Wohnhaus in Nappersdorf bei Hollabrunn. Das ca. 1975 errichtete Anwesen wurde von seinem Eigentümer mit größter Sorgfalt gepflegt und ca. 1996 den zeitkonformen Anforderungen angepasst. Das Anwesen befindet sich seit der Errichtung im Familienbesitz und wurde sorgfältig instandgehalten. Diese großzügige Liegenschaft präsentiert sich als ideales Familiendomizil auf zwei geräumigen Etagen. Mit einer Wohnfläche von gut 122 m² im Erdgeschoss sowie ca. 62 m² im Kellergeschoss wird hier ausreichend Platz zum Wohnen und Arbeiten in einladender Atmosphäre geboten. Wenn man den großzügigen Eingangsbereich betritt, wird man augenblicklich vom gesamten Wohnbereich überwältigt. Vom Wohnzimmer aus hat man einen entspannten Blick auf den einzigartigen Garten und die sonnige Terrasse sowie den überdachten Pool. Weiters zählt eine Küche mit separatem Esszimmer zu einem der Herzstücke dieser Immobilie. Ebenfalls befinden sich hier noch drei Schlafzimmer, eine begehbare Garderobe, ein Esszimmer, ein geräumiges Badezimmer sowie eine Toilette und ein Abstellraum. Der Keller bietet ein Stüberl, eine Werkstatt, einen Technikraum, eine Dusche und ein kleines Büro. Vor dem Haus befinden sich ein Carport und zwei weitere Garagen. Im traumhaften Garten können Sie dem Stress des Alltags entfliehen und die Natur in vollen Zügen genießen. Auf der Terrasse kann man es sich mit einem Glas Wein gemütlich machen und die Ruhe in seinem friedlichen Wohnparadies genießen. Den Sonnenuntergang in den Abendstunden hier zu beobachten, sorgt für entspannte und romantische Abende sowohl für frisch Verliebte als wie auch für die ganze Familie. Das Wohnhaus wird mittels einer Pelletszentralheizung beheizt, eine Klimaanlage (2020) sorgt für ein angenehmes Raumklima. Zwischen 1996 und 2020 wurden laufend Instandhaltungsarbeiten durchgeführt (Fassadenvollwärmeschutz, Fenster, Außenrollläden, Heizung, Pool, Zubau Garagen). Es wird aber nun wieder eine Modernisierung der Liegenschaft notwendig sein, um diese auf den heutigen Stand zu bringen. Zu den Highlights dieser Immobilie zählen das ca. 1.300 m² große Grundstück, die Terrasse, der (im hinteren Bereich fast uneinsehbare) Garten, der überdachte Pool, das Gerätehaus, der Carport sowie die zwei Garagen. Die Liegenschaft befindet sich in der freundlichen Ortschaft Nappersdorf im Bezirk Hollabrunn. Der Ort bietet Ihnen die einzigartige Wohnqualität des Weinviertels! In Nappersdorf gibt es einen Kindergarten, eine Volksschule, einen Spar-Supermarkt, einen Orthopäden sowie eine Bank. In der Bezirkshauptstadt Hollabrunn, die ca. 12 Minuten mit dem Auto entfernt ist, befinden sich mehrere Schulen, ein Spital, ein Einkaufszentrum (KaufEin), Kindergärten, Volksschulen, ein Freibad, Freizeitzentrum, Post, Banken und zahlreiche Gastronomieangebote. Die Nähe zur Bundeshauptstadt Wien macht diesen Ort auch für PendlerInnen besonders interessant, mit den Zügen der ÖBB kommen Sie von Hollabrunn aus im Stundentakt nach Wien. Wochenendausflüge nach Tschechien sind von hier aus auch leicht möglich, die Excalibur City sowie der Freeport sind in gut 30 Minuten mit dem Auto erreicht. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwä 145.7 k
rmebedWh/(m²

arf: a)

Klasse D
Heizwä
rmebed
arf:
Faktor 1.78
Gesam
tenergi
eeffizie
nz:
Klasse D
Faktor
Gesam
tenergi
eeffizie
nz:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie Jasmina Ibrahimbegovic, MBA von RE/MAX GOLD! Wir sind Ihre Immobilienexperten und freuen uns schon auf Sie.