

# **Traumhaftes Architektenhaus mit Platz für die ganze Familie**



Gartenansicht

**Objektnummer: 3118\_486**

**Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2304 Mannsdorf an der Donau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Kaufpreis:</b>	830.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

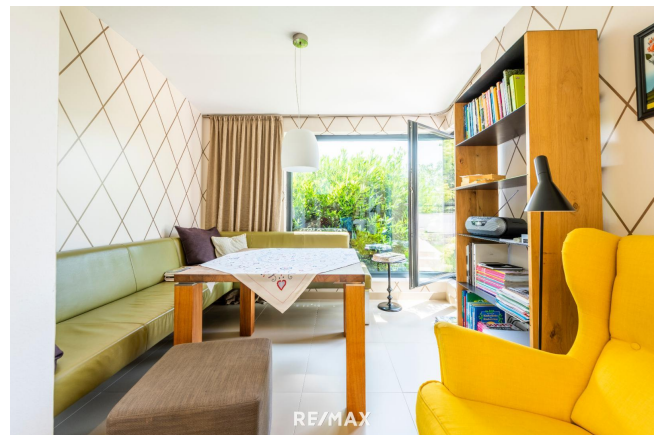
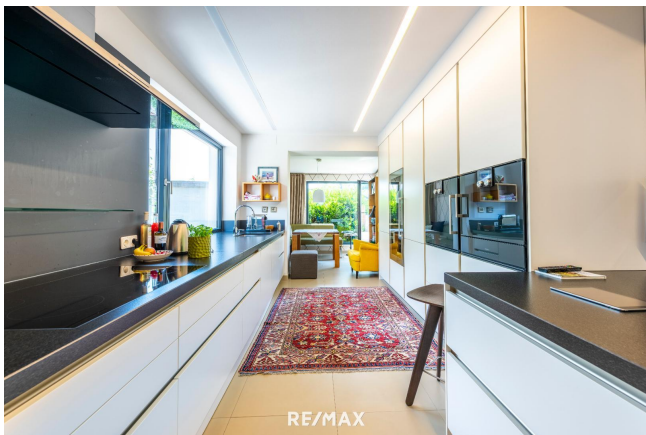




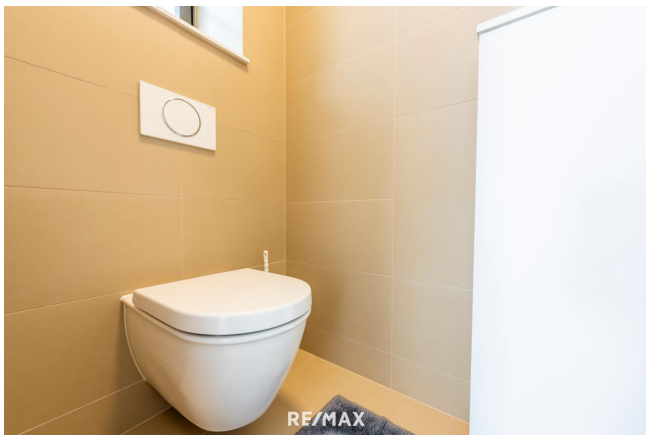


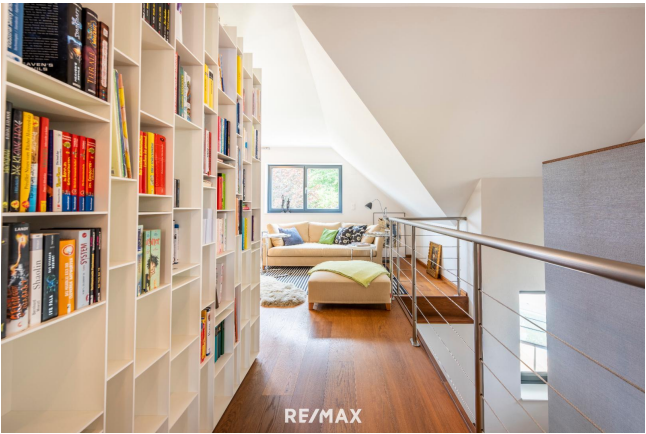


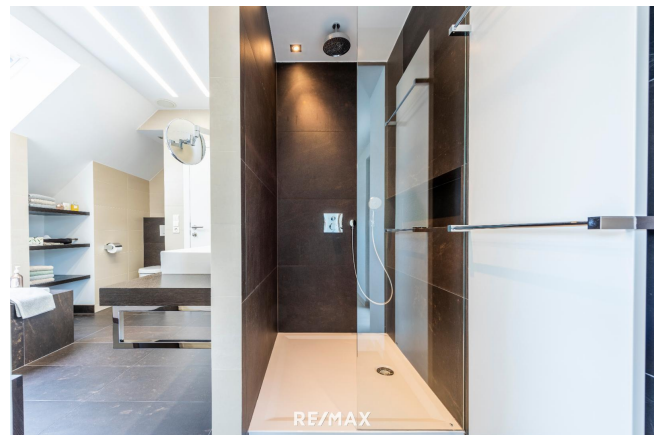
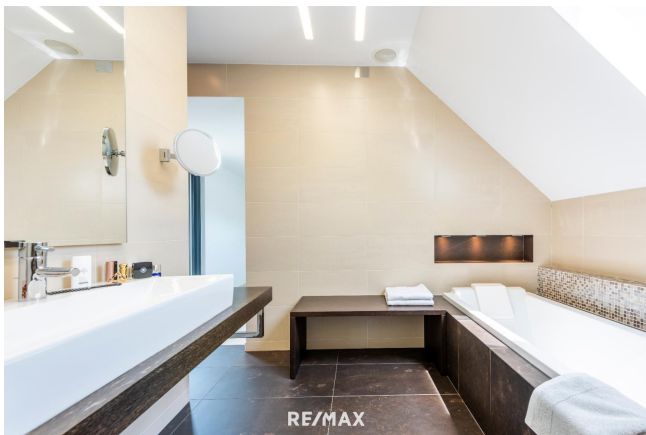




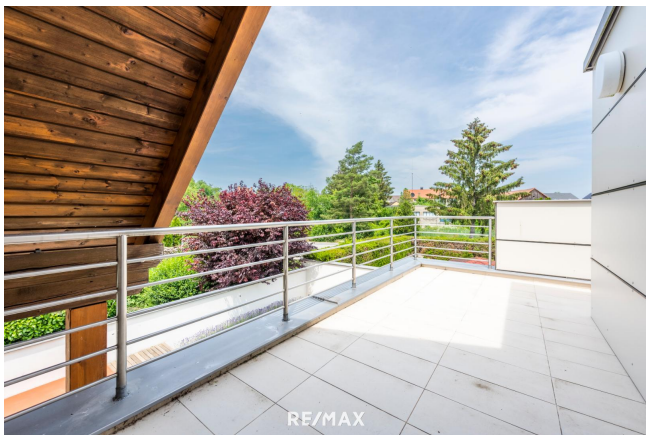






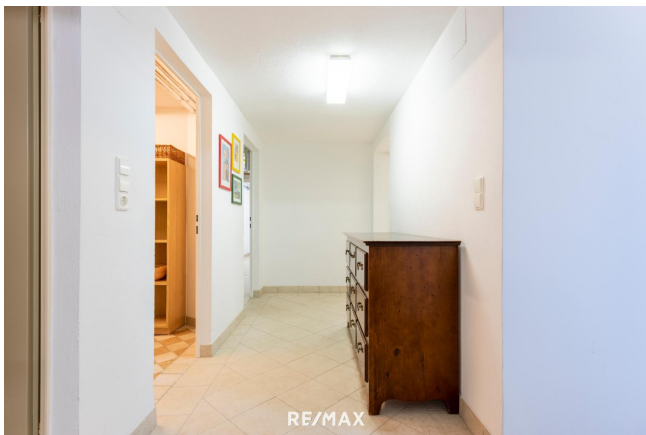












## Objektbeschreibung

### Traumhaftes Architektenhaus mit Platz für die ganze Familie - NUR 11 km von der Stadtgrenze zu Wien entfernt!

Zum Verkauf steht ein exquisites Architektenhaus, das höchste Ansprüche an Qualität und Design erfüllt. Dieses einzigartige Anwesen wurde im Jahr 1994 komplett als Ziegelbau errichtet und zwischen 2011 und 2015 umfassend saniert und modernisiert. Mit seinen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Schlafräumen sowie einem durchdachten Grundriss bietet dieses Luxushaus ein unvergleichliches Wohngefühl. Beim Bau wurden ausschließlich äußerst hochwertige Materialien verwendet, darunter Solnhofer Natursteinboden im gesamten Erdgeschoss, feinstes Feinsteinzeug in den übrigen Bereichen und echter Eichenholzboden von Mafi im Obergeschoss. Die Beheizung erfolgt durch eine Gas-Zentralheizung, ergänzt durch eine Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung. Eine Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sowie Heizkörper im Keller und Obergeschoss sorgen für maximalen Komfort. Im Wohnzimmer sorgt ein exquisiter Kaminofen an kalten Wintertagen für wohlige Wärme. Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine Wohnfläche von etwa 220 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich, eine hochmoderne SieMatic-Küche mit Gaggenauer Einbaugeräten, ein luxuriöses Badezimmer sowie ein vielseitig nutzbares Zimmer (Büro oder Schlafzimmer). Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige Galerie, welche durchaus als zweites Wohnzimmer verwendet werden kann, drei Schlaf-(Zimmer), wobei eines Zugang auf den Balkon hat, ein weiteres exklusives Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC, ein kleines Zimmer hinter dem Badezimmer, welches Platz für eine Sauna bietet und ein separater Schrankraum. Der beheizte Keller bietet auf 80 m<sup>2</sup> Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Garten bietet Platz zum Spielen und der Außenpool mit Gegenschwimmanlage sorgt an heißen Sommertagen für Abkühlung! Weiters lädt die 50 m<sup>2</sup> große Terrasse zum gemütlichen Verweilen mit Freunden und Verwandten ein. Das 56 m<sup>2</sup> große Nebengebäude dient als Poolhaus und bietet viel Stauraum. 2 Carports mit jeweils Platz für 1 Fahrzeug runden dieses exklusive Angebot ab. **Lage & Infrastruktur:** Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Siedlungslage in der niederösterreichischen Gemeinde Mannsdorf an der Donau, ca. 11 km von der Stadtgrenze zu Wien entfernt. Die 5 Gehminuten entfernte Bushaltestelle gewährleistet eine gute öffentliche Verkehrsanbindung nach Wien. In ca. 40 Minuten erreichen Sie die U2-Station Aspernstraße. Ein Kindergarten, eine Volksschule, eine neue Mittelschule und diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der 3 km entfernten Nachbarortschaft Orth an der Donau. Ein Gymnasium und das Marchfeld Center, mit einer Vielzahl an Supermärkten, Kaffeehäusern und Fachgeschäften, befinden sich in Groß-Enzersdorf und sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. **Finanzierung:** Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Durch unsere unzähligen Partnerbanken erhalten Sie viele Vergleichsangebote und bekommen immer die besten Konditionen! **Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen! Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:



Heizwärmebe 123.0  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw D  
ärmebedarf:  
Faktor Gesam 1.48  
tenergieeffizie  
nz:  
Klasse Faktor C  
Gesamtenergi  
eeffizienz: