

"Ruhe und Natur genießen-Einfamilienhaus in idyllischer Lage in Gaaden!"



1.Garten, Pool a

Objektnummer: 1626_26280

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2531 Gaaden
Baujahr:	ca. 2005
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	164,43 m ²
Nutzfläche:	306,97 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 61,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	895.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Richard. Fetscher, MBA

RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32









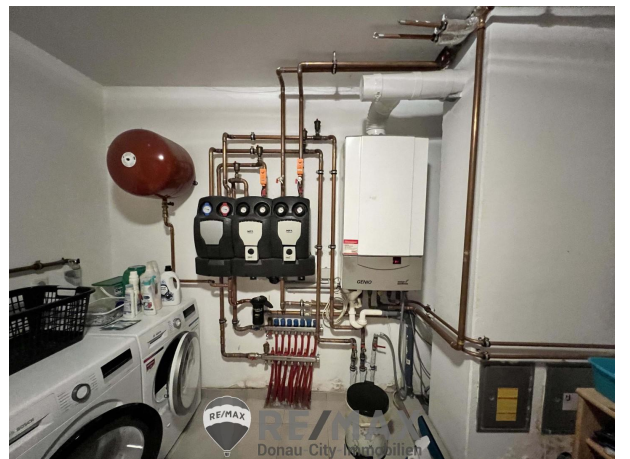




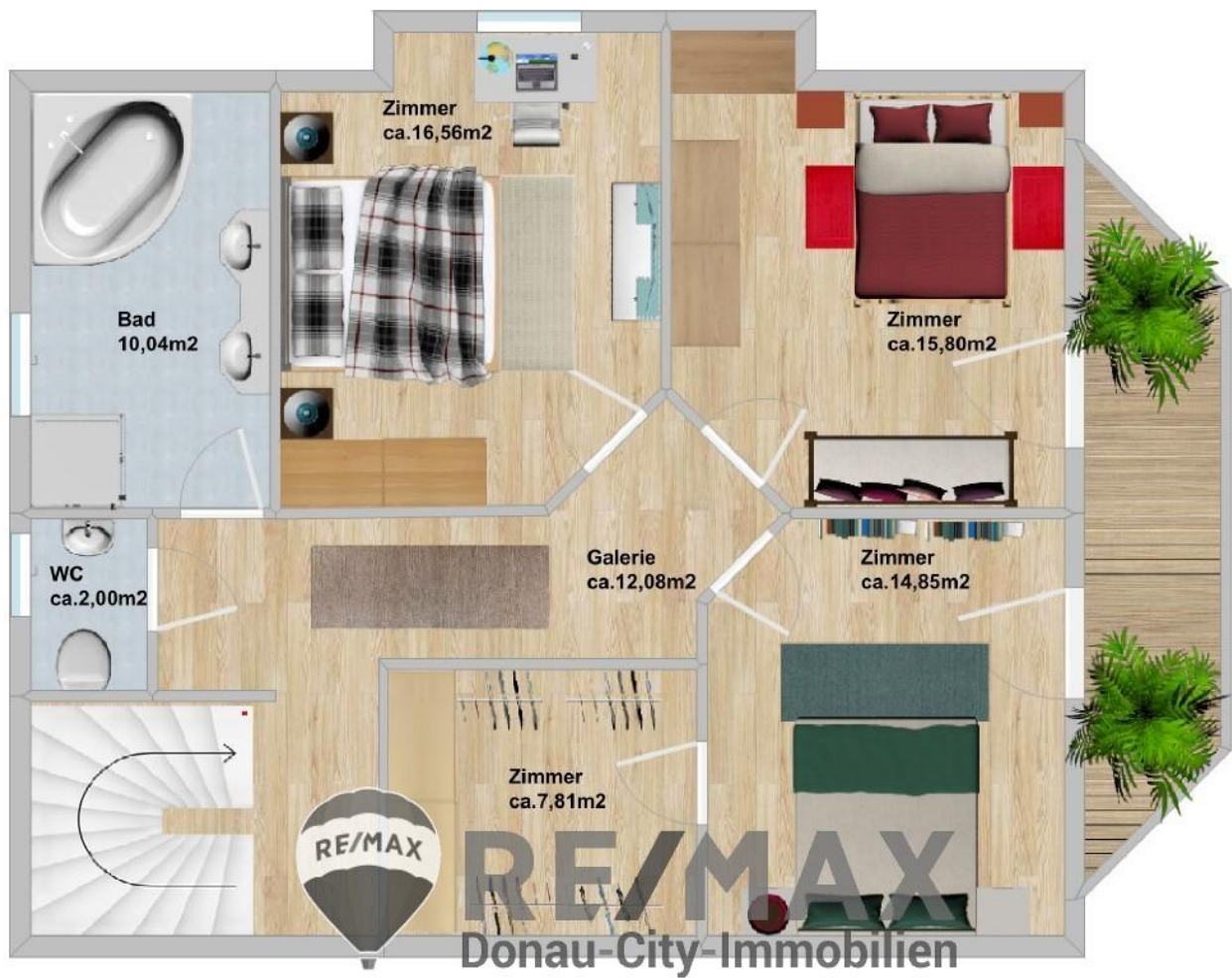












RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ

RE/MAX Premiumschutz in den ersten 3 Monaten PRÄMIENFREI*

Haushaltgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage
 RE/MAX zu Ihrer Haushalts-/Eigentumsversicherung
 RE/MAX Donau-City-Immobilien GENERALI

Objektbeschreibung

"Ruhe und Natur genießen - Ihr Einfamilienhaus in idyllischer Lage in Gaaden! "

Willkommen in Ihrem wunderschönen Einfamilienhaus in Gaaden, erbaut im Jahr 2005 und umgeben von der atemberaubenden Natur des Wienerwalds. Die Liegenschaft bietet eine großzügige Wohnfläche von ca.164m² auf einem ca. 799m² großen Grundstück. Mit drei Ebenen- Erdgeschoss, Dachgeschoss und einem großzügigen Wohnkeller eignet sich dieses Haus ideal für Familien, die Komfort und Ruhe suchen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen. **Raumaufteilung:** Das **Erdgeschoss** besteht aus einem Vorraum (ca.14,16m²), einer Küche (ca.13,37m²), einem Wohn,-Essbereich (ca.39,28m², mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten), einem Arbeitszimmer (ca.12,28m²), einem Bad mit Dusche und WC und einem Abstellraum. Das **Dachgeschoss** besteht aus eine Galerie (ca.12,08m²), drei Schlafzimmern (ca.15,80m², 14,85m², 16,56m²), einem Badezimmer mit Badewanne und Dusche, einem separaten WC und einem Schrankraum. Der **Keller** besteht aus drei großen Räumen, einer Waschküche, in der sich auch die Gasterme befindet, und einer zusätzlichen Dusche. Die Ausstattung umfasst hochwertige Parkettböden, edle Fliesen, Jalousien, eine Klimaanlage in zwei Schlafzimmern und einen - über die Gasterme beheizten - Außenpool. Ein Carport für zwei Autos und die ruhige Lage mit traumhafter Wienerwald-Aussicht runden das Angebot ab. Die Busverbindung bringt Sie in wenige Minuten zur nahegelegenen Stadt Mödling, von wo aus Sie mit der Schnellbahn oder dem regionalzug Wien in ca.20 Minuten erreichen. Für Autofahrer bietet die Anbindung über die A21 eine bequeme und schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Im Gaaden selbst sowie in nahegelegenen Mödling stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Eine Volksschule und ein Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weiterführende Schulen, darunter Gymnasien und Berufsschulen, sind in der nahegelegenen Stadt Mödling gut erreichbar. **Richtpreis: € 895.000,-*)*) Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!** Maklerprovision: € 3 % zuzgl.20% Ust. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 61.6 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 1.0

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges B

amtenergieeffizien

z: