

## Extravagante Liegenschaft für extravagante Menschen



**Objektnummer: 960/70766**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2152 Gnadendorf
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	320,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,92
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin Jama**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten

















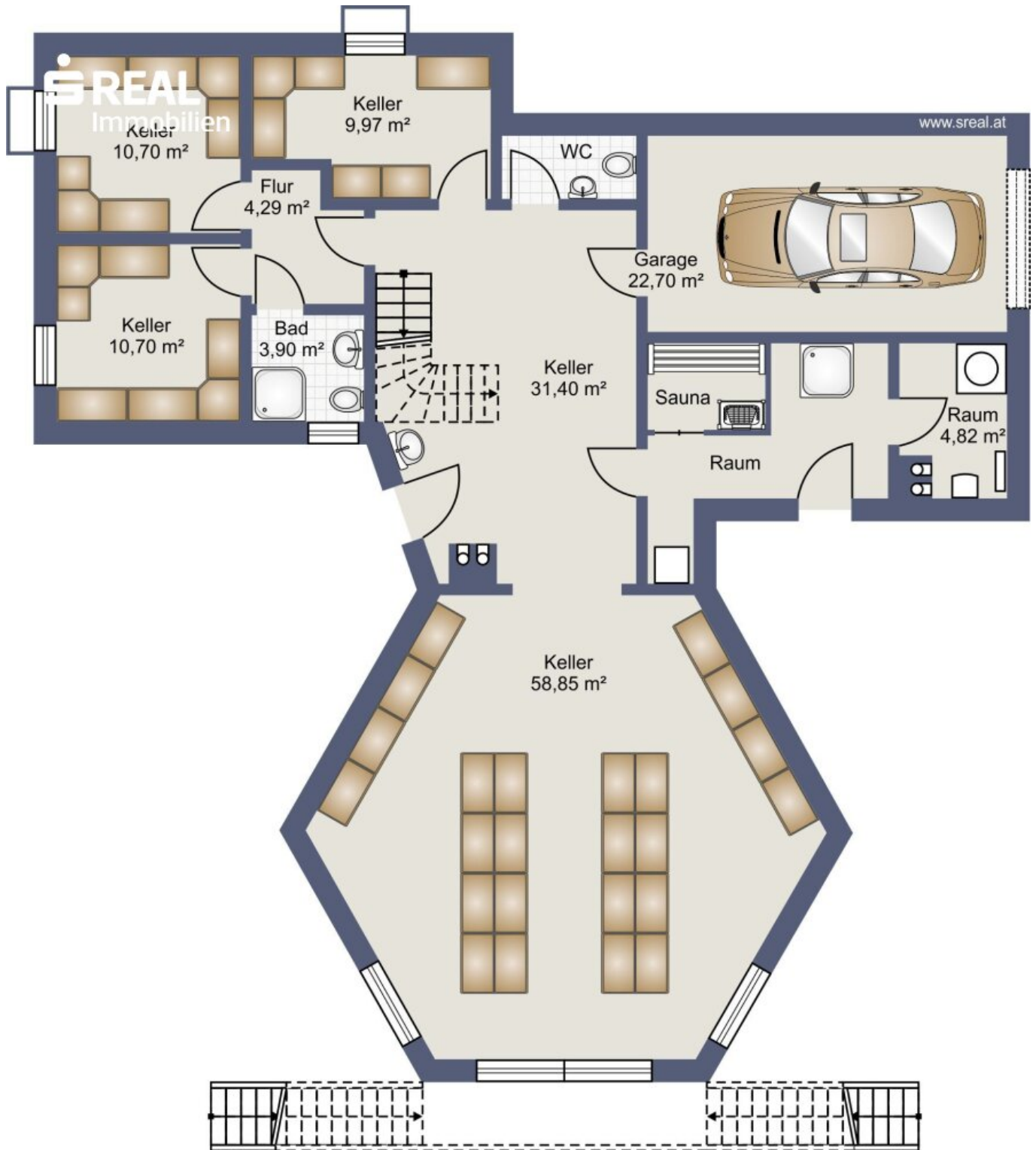






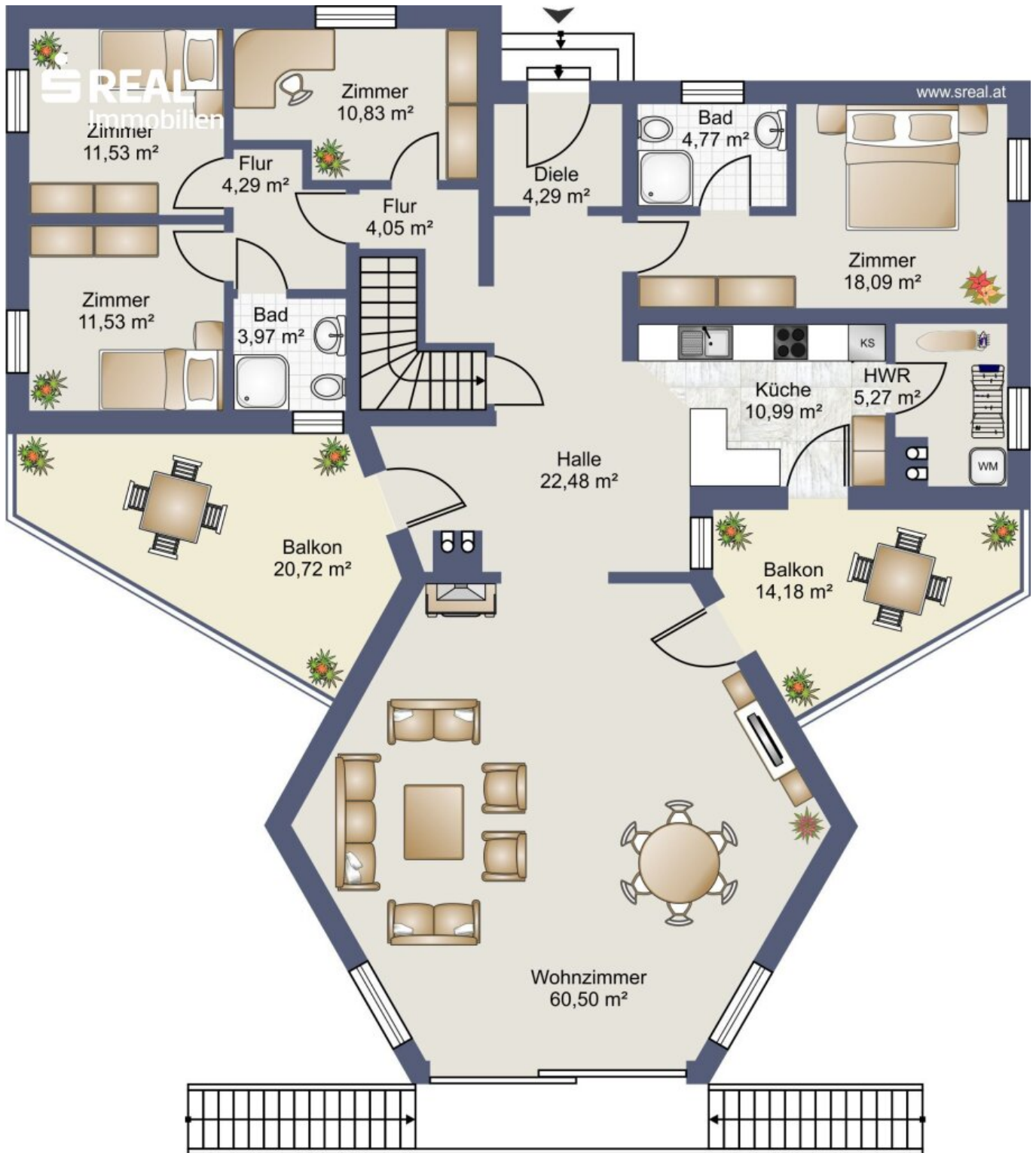






Skizze Kellergeschoss





Skizze Erdgeschoss



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses **exquisite Traumhaus**, errichtet im Jahr **2013** und in einem **ausgezeichneten Zustand**. Es bietet eine ca. **173 m<sup>2</sup> große Wohnnutzfläche im Erdgeschoß**.

### Raumaufteilung im Erdgeschoß:

- Diele
- 4 großzügige Zimmer
- offene Küche mit Speis
- **extravagantes, 6eckiges, helles, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Ausgang auf einen Balkon mit herrlicher Aussicht auf den gepflegten Park**
- 2 Bäder inkl. WC
- Balkon
- Flur

Das **Kellergeschoß** bietet eine **Nutzfläche von ca. 149 m<sup>2</sup>** und einer **Garage mit ca. 23 m<sup>2</sup>**.

- derzeit 3 Zimmer als Gästeschlafräume verwendet
- **Küche und Ausgang auf die schöne Terrasse, die zu gemütlichen Grillabenden einlädt**
- Sauna- bzw. Wellnessraum mit Whirlpool
- Technikraum
- **großzügiges, 6eckiges Wohnzimmer mit Ausgang in den Park**

Geheizt wird mittels einer **Fußbodenheizung im Erd- und Kellergeschoß**. Befeuert durch eine regelmäßig gewartete **Gaszentralheizung**.

**Insektenschutzgitter, Außenrollos** und eine **Alarmanlage** schützt vor ungebetenen Gästen.

Der **parkähnlich** angelegte Garten lädt zu kleinen Spaziergängen, Entspannungsmomenten und zum Festefeiern ein.

Es ist genügend Platz für einen Schwimmteich oder ein Swimmingpool vorhanden. Eine **elektrische Gartenbewässerung** sorgt für schönes Grün der Rasenflächen. **2 Brunnen** mit Quellwasser stehen zur Verfügung.

Für den eigenen Kräutergarten sorgen **3 Hochbeete**.

In den anschließenden Nebengebäuden befinden sich ein **Atelier, das künstlerisch inspiriert** und viel Stauraum für Gartengeräte sowie Loungemöbel.

Eine **kleine Kapelle** und ein **Glasodome** runden das exklusive Angebot ab.

**Elektrische Einfahrtstore** und die **schön befestigte Zufahrt** repräsentieren einen Hauch Luxus.

Ihre Gäste werden sich über eine Einladung freuen und die Ruhe in der schönen Gegend genießen.

#### **Infrastruktur:**

Ruhige Lage, nahe dem Naturpark Leiser Berge. Arzt mit Apotheke, Volksschule und Kindergarten sowie Gasthäuser in der Gemeinde. Vereine für Verschönerung der Ortschaft, Musik und Fußball vorhanden. Jugendfeuerwehr und Freiwillige Feuerwehr. Anbindung asphaltierter Radweg, Entfernung zur Autobahn A5 20 Minuten, Entfernung Ernstbrunn, Laa, Mistelbach 10-15 km (Bahnanbindung) Stadtgrenze zu Wien 50 km.

#### **Machen Sie Ihren ländlichen Wohntraum wahr!**

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und fordern Sie ein detailliertes Exposé mit weiteren Informationen an!

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3098024?accessKey=675e>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne unter [karin.jama@sreal.at](mailto:karin.jama@sreal.at) oder M +43 664 8385891 zur Verfügung!

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <8.500m

##### **Kinder & Schulen**



Schule <5.000m  
Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <7.500m  
Bäckerei <4.500m

### **Sonstige**

Bank <8.000m  
Geldautomat <8.000m  
Polizei <9.500m  
Post <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap