

## Nachhaltig wohnen, Generationen verbinden – das Griffnerhaus für Ihre Familie



DJI\_0716

**Objektnummer: 141/81794**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2474 Gattendorf
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	239,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	685.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



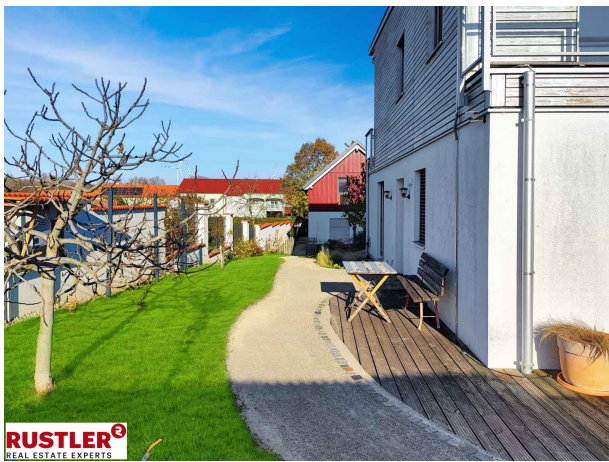
**Michael Kadlec**

Rustler Immobilienreuehand

T +4318949749 659

H +4367683434659



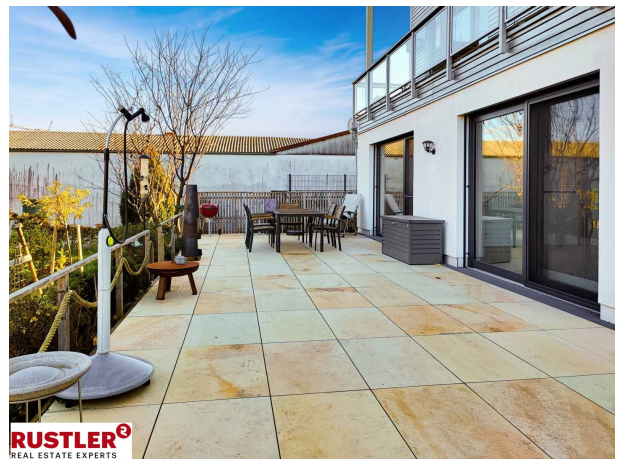




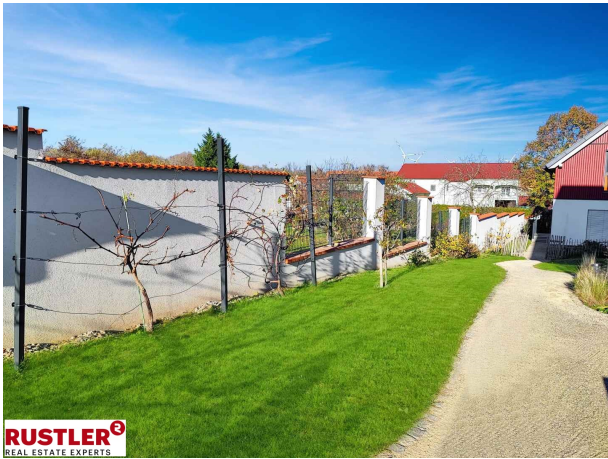




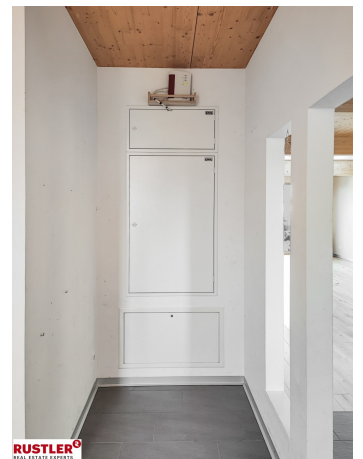












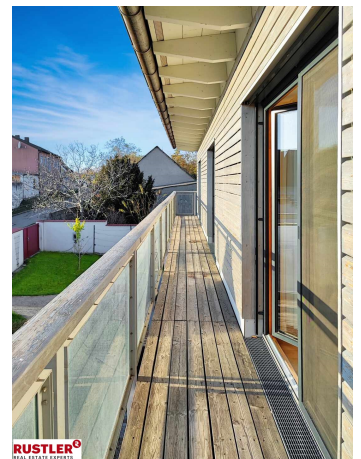
















**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Zuhause, errichtet in hochwertiger Holzriegelbauweise von der renommierten Firma Griffnerhaus im Jahr 2014, vereint modernes Design mit nachhaltiger Technik. Auf einem ca. 647 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus eine Wohnfläche von rund 239 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Etagen verteilt und aktuell auch in zwei Wohneinheiten unterteilt ist. Der moderne Bau- und Ausstattungsstandard, der gepflegte Zustand sowie die durchdachte Bauweise machen dieses Haus zu Ihrem Zuhause, statt nur ein Wohnraum zu sein. Schon beim Betreten des Hauses beeindruckt die lichtdurchfluteten Räumlichkeiten, die durch großzügige Holz-Alu-Fenster mit dreifacher Verglasung erhellt werden. Fliegengitter und elektrische Raffstores sorgen im Sommer für angenehme Durchlüftung oder optimale Beschattung, während der Echtholzparkettboden ganzjährig eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch eine effiziente Luftwärmepumpe von Alpha Innotec, die in Kombination mit einer Fußbodenheizung für behagliche Wärme sorgt. Eine auf dem Dach installierte PV-Anlage mit einer Leistung von insgesamt 25 kWp hilft, die laufenden Kosten niedrig zu halten und ermöglicht das umweltfreundliche Laden mehrerer E-Autos. Zudem ist eine Wasseraufbereitungsanlage von Grandewasser integriert, die das Wasser aufwertet. Für die Gartenbewässerung steht ein Brunnen zur Verfügung. Das Haus ist derzeit in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt, was eine flexible Nutzung erlaubt – sei es für eine große Familie, eine Vermietung oder ein Mehrgenerationenhaus. Bei Bedarf können die beiden Einheiten miteinander verbunden werden, da die entsprechenden Vorbereitungen bereits während der Errichtung getroffen wurden. Vom Vorzimmer der größeren Wohneinheit gelangen Sie zu einem separaten WC sowie in eine Wohnküche mit etwa 50 m<sup>2</sup>, welche mit einem Kaminplatz für gemütliche Stunden und einem offenen Luftraum, der das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss verbindet, beeindruckt. Die moderne Küche mit Geräten von Siemens und Gorenje lädt zum Kochen und Genießen ein. Im Obergeschoss stehen Ihnen ein geräumiges Schlafzimmer, 2 weitere Räume, die bis jetzt als Kinder- und Arbeitszimmer in Verwendung waren sowie eine ca. 40 m<sup>2</sup> große Galerie und ein modernes Bad mit barrierefreier Dusche, Wohlfühl-Badewanne, einem WC und dem Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Jeder Raum im Obergeschoss verfügt über einen Zugang auf einen der Balkone. Diese sind entweder südlich ausgerichtet (ca. 10 m<sup>2</sup>) oder nördlich ausgerichtet (ca. 19 m<sup>2</sup>) und laden zum Verweilen ein. Die kleinere Wohneinheit ist gänzlich barrierefrei und verfügt ebenfalls über eine Wohnküche, dieses Mal mit ca. 31 m<sup>2</sup>, einer U-förmigen Küche und einem direkten Zugang zur Terrasse. Die an die Küche angrenzende Voliere macht das Zuhause besonders attraktiv für Tierliebhaber, die ihre Lieblinge in unmittelbarer Nähe halten möchten. Das Badezimmer ist mit einer bodentiefen Dusche, einem WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das angrenzende Schlafzimmer ist mit ca. 13 m<sup>2</sup> geräumig und wird durch den angrenzenden begehbaren Kleiderschrank abgerundet. Der Außenbereich ergänzt das Wohnambiente perfekt: Zwei Balkone im Obergeschoss – einer ein- und bieten einen herrlichen Blick auf den Frontbereich des Grundstücks und den Eingangsbereich oder auf den gepflegten Garten dahinter. Die Holzschalungs-Fassade im Silverstyle verleiht dem Haus einen dezent futuristischen Touch und fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Im Erdgeschoss wartet eine weitere Terrasse mit ca. 60 m<sup>2</sup>, die



ausreichend Platz für Ihre Events bietet. Dank der gartenseitigen Ausrichtung ist auch hier die Privatsphäre gewahrt. Im Eingangsbereich des Grundstückes lädt eine Sitzbank zwischen Haus und Hausmauer zu entspannten Stunden oder anregenden Gesprächen mit Ihren Liebsten ein. Die ursprüngliche Frontfassade des alten burgenländischen Bauernhauses wurde mit viel Liebe erhalten, saniert und harmonisch in die Grundstücksmauer integriert. Direkt daneben gibt es Platz für zwei Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück. Die vorbereitete E-Tankstelle kann sowohl von innen als auch von außen genutzt werden. Es gibt noch ein zweites Haus auf dem hinteren Grundstück zu kaufen. Beide Häuser wurden im Familienverband bewohnt und können selbstverständlich auch gemeinsam erworben werden. Das hintere Haus eignet sich auch zur Vermietung und kann für berufliche Tätigkeiten oder die heranwachsende nächste Generation vorgesehen werden.