

Traumhaftes Landhaus in Mannersdorf, Nähe Neusiedlersee und Wien!

Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner
Telefon: +43 699 / 1888 9888
EMail: ae@vital-es-wohnen.at



Objektdaten

Objektnummer: 1760/255
Adresse: Bruck an der Leitha; 2452 Mannersdorf am Leithagebirge
Baujahr: ca. 1925
Energieausweis: liegt vor
HWB: 77,30
fGEE: 1,05
Grundstück: 487 m²
Zimmeranzahl: 5
Heizung: Wärmepumpe-Luft, Zentralheizung, Fußboden

Preise

Kaufpreis: € 599.000,00
Summe BK inkl. USt.: € 230,00
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

Das Landhaus verfügt über die neuesten Errungenschaften der Technik und verbindet somit alte traditionelle Baukunst mit neuer Innovation.

Eine durchgreifende Sanierung in den letzten drei Jahren ließ das Objekt zu einem wahren Juwel erstrahlen.

Das Haus bietet neben dem Vorzug des panonischen Klimas folgenden herausragenden Mehrwert:

- Fußbodenheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fenster mit 3-Scheibenisolierverglasung und elektrischen Raffstores
- Pool mit separater Wärmepumpe und eigenem großen Technikraum
- große Garage für Motorrad mit Werkstattbereich
- mehrere gemütliche Loungebereiche zum gemütlichen Verweilen
- Garagentoreinfahrtshöhe von 2,85 m und 3,30 m Breite
- großzügige Abstellbereiche
- Raumhöhe im Wohnzimmer bis zu 2,70 m
- Ausbaumöglichkeit bei Bedarf einer oder zwei zusätzlicher Wohnräume
- schnelles Internet, Glasfaser vor dem Haus
- klimatischer Vorteil von der Haussubstanz
- Boden größtenteils griechischer Marmor

- 2 KFZ-Stellplätze

Die monatlichen Betriebskosten betragen laut Angaben der Eigentümer ca. Euro 230,-/ Monat.

Es könnten auch noch zwei weitere Wohnungen (siehe möglicher Ausbau, rot) im Objekt durch Dachausbau errichtet werden.

Infrastruktur:

Das Wohnhaus befindet sich in Gelnähe zu Kindergarten und Volksschule, sowie Einkaufsmöglichkeiten. Auch die Musikschule ist in unmittelbarer Nähe. Weitere Höhere Schulen sind in Wien, Schwechat oder Bruck an der Leitha vorhanden.

Zur Bushaltestelle gelangt man zu Fuß in drei Minuten.

Ärzte, Apotheke, Cafes, Restaurants sowie viele Geschäfte sind in Mannersdorf vorhanden.

Top Wirte bieten im näheren Umfeld köstliche Speisen aus regionalen Produkten, auch die Heurigen im Umfeld sind einen Besuch wert.

Feinste Produkte aus der Region erhalten Sie auf dem Schmankerlmarkt im Innenhof des Schlosses Mannersdorf.

Freizeitgestaltung:

Die Gegend um Mannersdorf bietet eine große Vielfalt an Freizeitaktivitäten, Erholung und kulturellen Besonderheiten:

Das Thermalbad-Sportbad mit seinem Babybecken, dem Erlebnisbecken und der 40-Meter-Wasserrutsche, sowie dem Sportbecken ist ein absoluter Geheimtipp. Auch Radfahrer und Wanderer kommen durch die Rundwanderwege "Maria Theresia", "Kaiser Franz Josef" oder "Zwei Gipfel" auf ihre Rechnung. Gut markierte Wanderwege in unberührter Natur (z.B. Naturpark Mannersdorfer Wüste), ausgezeichnete Gastronomie und Buschenschenken laden zum Verweilen ein.

Kulturinteressierte können das Museum Mannersdorf besuchen mit diversen archäologischen Funden und Bildern des Künstlers Edmund Adler.

Daneben gibt es die Möglichkeit zum Golfen (Golfclub Frühling) in Götzendorf oder Donnerskirchen, Beach Volleyball, Reiten, Fitness, Segeln am nahegelegenen Neusiedlersee, etc.

VB: Euro 599.000,- (schlüsselfertig)

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vitalis-wohnen.at** zur Verfügung.

Wir sind als Doppelmakler tätig, d.h. wir vertreten sowohl Verkäufer als auch Käufer.

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Energiedaten: HWB: 77,3 kWh/m²a; fGEE: 1,05

Weitere Bilder



P1013513



P1013518



PHOTO-2024-07-01-17-50-27__002_



PHOTO-2024-07-01-17-50-26__002_



P1013519



PHOTO-2024-07-01-17-50-30__004_



PHOTO-2024-07-01-17-50-16__003_



PHOTO-2024-07-01-17-50-30__003_



P1013528



P1013531



PHOTO-2024-07-01-17-50-25__002_



PHOTO-2024-07-01-17-50-16__004_



PHOTO-2024-07-01-17-50-34__002_



P1012790



PHOTO-2024-07-01-17-50-32__002_



P1012791



P1012798



P1012813



P1012792