

## Günselsdorf - Leobersdorf Familienglück in Grünruhelage



In gepflegter Siedlungslage befindet sich dieses, helle ELK Fertigteilhaus Baujahr 2003 mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> inkl. Zubau, auf einen ca. 467 m<sup>2</sup> Gesamtgrund.

**Die rundumliegende südwestseitige Terrasse mit ca. 50 m<sup>2</sup> und dem großartigen Pool, werden Ihren Alltagsstress, schnell vergessen lassen!**

Über die geräumige Diele gelangen Sie in das ca. 44 m<sup>2</sup> große Wohnesszimmer mit offener vollausgestatteter Küche, optisch durch die offene Holzstiege abgetrennt, ist der gemütliche Wohnbereich mit Ausgang auf die Terrasse, die teils überdacht ist und in den gepflegten Garten. Diese Wohnebene wird durch die tagesbelichtete Toilette mit Handwaschbecken sowie den Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner, ergänzt!

Über den lichtdurchfluteten Ausgang erreichen Sie die kleine, zentrale und helle Galerie, welche begehbar für 3 Schlafzimmer und das Familienbadezimmer, mit Doppelwaschbecken, Eckbadewanne, Dusche und Toilette ausgestattet wurde.

**Der angrenzende Zubau mit ca. 25 m<sup>2</sup>, könnte mit einem kleinen Umbau Ihre Wellnessoase werden!** Derzeitig als Hobbyraum und Werkstatt genützt, ist dieses ausgestattet mit einer Toilette sowie in Vorbereitung einer Dusche. Auch die Heizanlage ist soweit vorbereitet, dass die in das System integrieren können. Ein Stellplatz befindet sich vor dem Haus, hier besteht auch die Möglichkeit für ein Carport.

**Die Gaszentralheizung wurde 2017 getauscht!      HWB 40 kWh/m<sup>2</sup>a**

Einkaufsmöglichkeit, Bank und Bus sind in 5 - 10 Gehminuten erreichbar!  
Schnellbahn sowie die A2 in wenigen Fahrminuten erreichbar!

**Der Kaufpreis für dieses Lebensglück beträgt € 539.000,-**

Unser Honorar beträgt 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.