

## **Exquisites Domizil mit traumhaftem Fernblick in absoluter Ruhelage & Seenähe**



**Objektnummer: 678**

**Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7535 Rauchwart
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	20
<b>Garten:</b>	2.505,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64

## Ihr Ansprechpartner

### **ING. Christian Domnanovich**

LA-Homes Immobilien GmbH  
Traundorfer Straße 8/9  
4030 Linz

T +43 664 247 77 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







































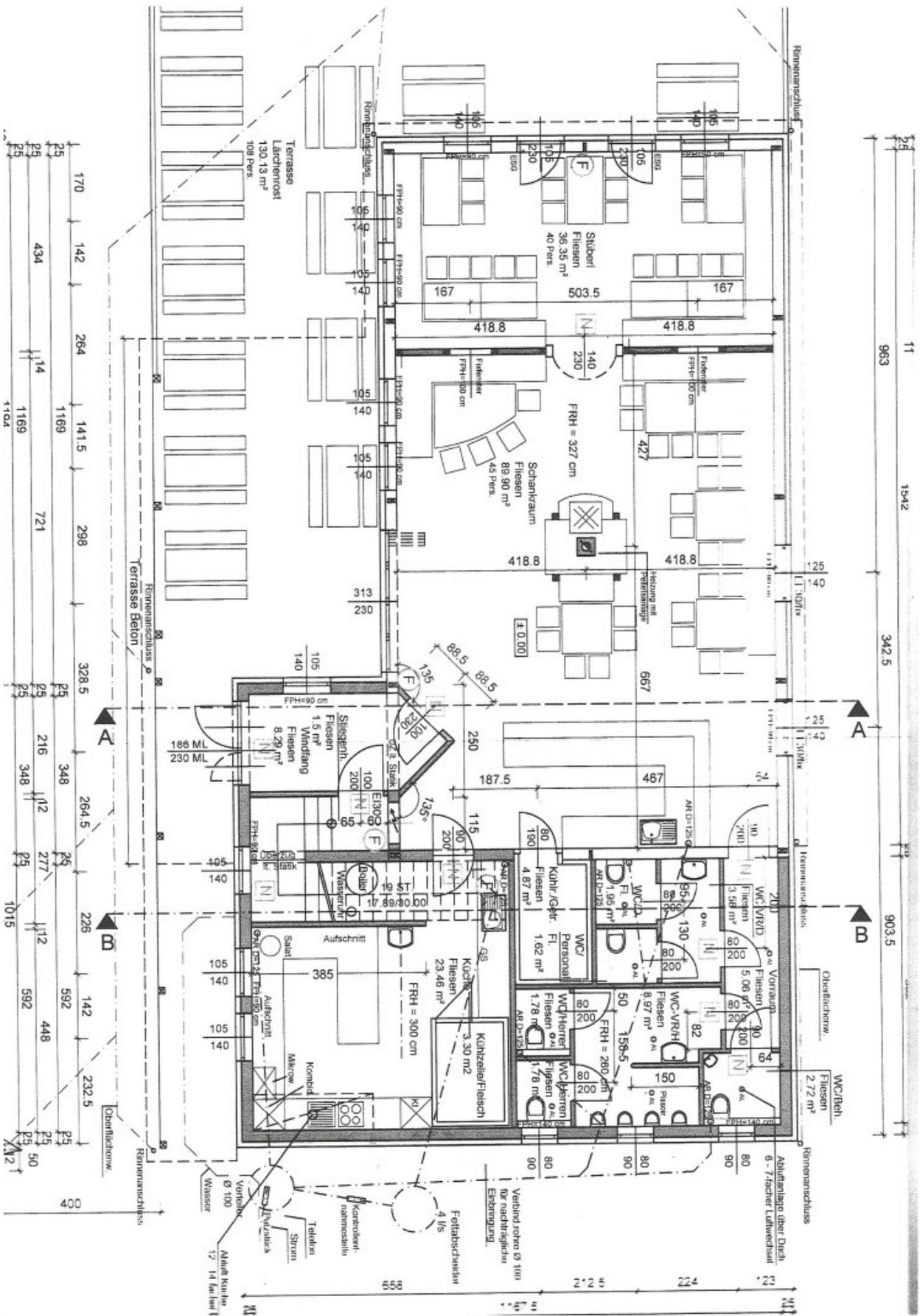












Abblinderung über Dach  
6-7-facher Luftwechsel

Verbund rotter Ø 100  
für nachträgliche  
Einbringung

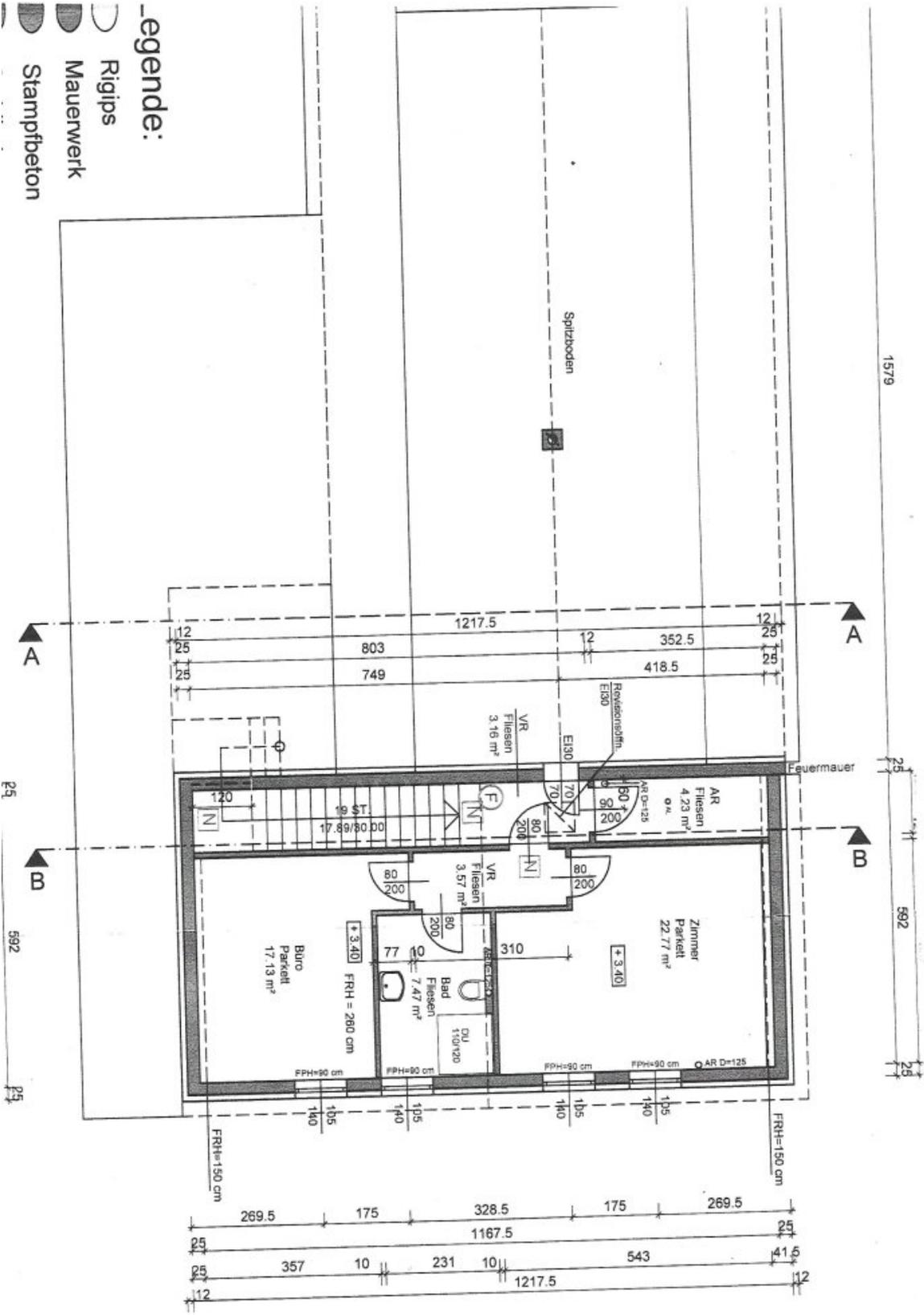
Falttürschlüssel  
4 lts

Vorbau  
Ø 100  
Wasser

Toddler  
Strom  
Kabel-TV  
Kabel-TV  
Kabel-TV

WC/Bell  
Fliesen  
2.72 m²

- Legende:**
-  Rigips
  -  Mauerwerk
  -  Stampfbeton



## Objektbeschreibung

Eingebettet in die idyllische Hügellandschaft des Südburgenlandes, liegt dieses exklusive Domizil. Es besticht durch seine traumhafte Aussichts- und Ruhelage mit hohem Erholungswert und höchster Qualität.

An diesem Platz ist Entspannung pur angesagt, weit weg von den Sorgen des Alltags, speziell in Zeiten wie diesen .

Diese im Jahre 2008 errichtete Immobilie wurde in Massivbauweise ausgeführt und erfüllt die höchsten Qualitätsansprüche durch Materialmix und Ausführung sowie mit einem sehr gut durchdachten Raumkonzept.

Beheizt wird die Immobilie über eine Fußbodenheizung mittels Pellets - Heizsystem.

Die neuen Eigentümer erwartet hier ein individuell, in Massivbauweise errichtetes Haus, ausgestattet mit Terracotta-Böden, hochwertigen Materialien, moderner Haustechnik und klassischem Design im Stile eines Chalets.

Die Tramdecken, der Pelletsofen mit Sichtfenster und Holzapplikationen tragen zum Wohlfühlfaktor bei.

Es bietet sich an für Großfamilien, als Gewerbeobjekt mit großzügigen Räumen, als Anlage und Investitions-Objekt.

Der ehemalige Bar und Gastbereich (Heuriger) ist offen gestaltet und kann zu einem großzügigen Wohn und Essbereich umadaptiert werden. Die auf Hauben-Niveau mit allen erdenklichen Geräten eingerichtete Küche lässt auch das Herz jedes

Hobby Koches höher schlagen.

Auf der Süd-bzw. Westseite befindet sich eine durchgängige, 130 qm große Sonnenterrasse mit einem traumhaften Fernblick auf die umliegenden Hügeln, Wälder und die idyllische Landschaft des Südburgenlandes. Ein Teil der Terrasse ist überdacht.

Die sehr gepflegte Gartenanlage weist zudem einen Kinderspielplatz sowie einen Brunnen auf.

Im Obergeschoß befindet sich auf ca. 58 qm eine komplett ausgestattete Wohnung mit zwei Zimmern, Bad mit Dusche und WC und einem Vorraum.

Lassen Sie sich inspirieren und besichtigen Sie dieses einzigartige Haus mit prachtvollen

Überraschungen.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Domnanovich

0664 24 777 24

cdo@la-homes.at

Panholzerweg 4

4030 Linz

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Post <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <2.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap