

# EXKLUSIVES, GESCHMACKVOLLES TRAUMHAUS MIT POOL



**Objektnummer: 497**

**Eine Immobilie von Immoparadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2472 Prellenkirchen
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	145,56 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	184,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	679.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Løb**

Immoparadies GmbH















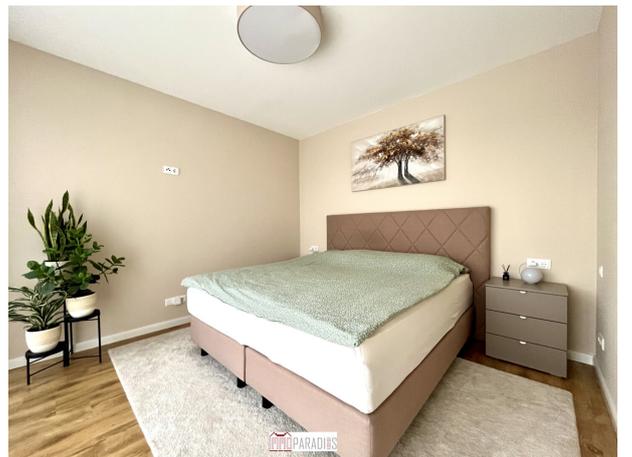
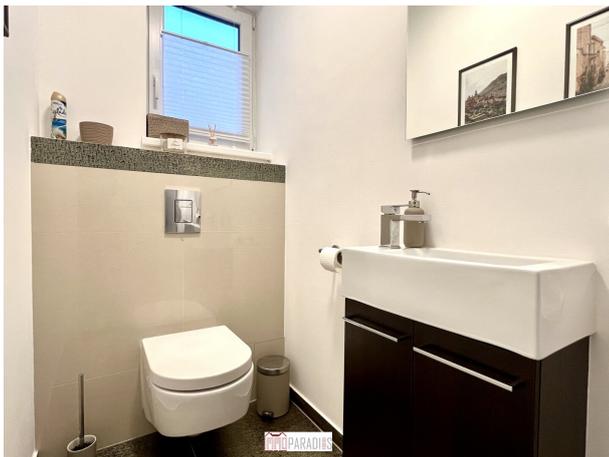
IMMO PARADIS

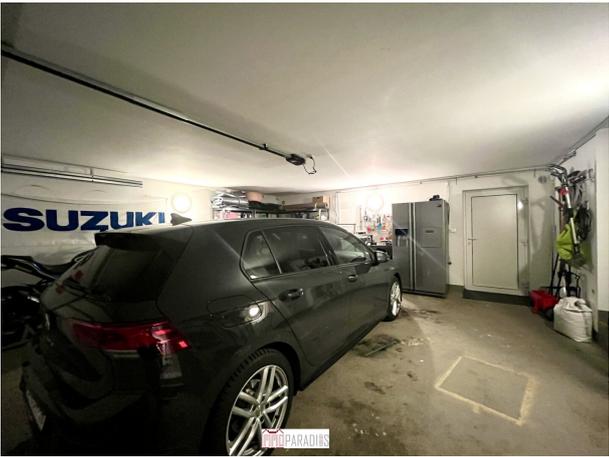


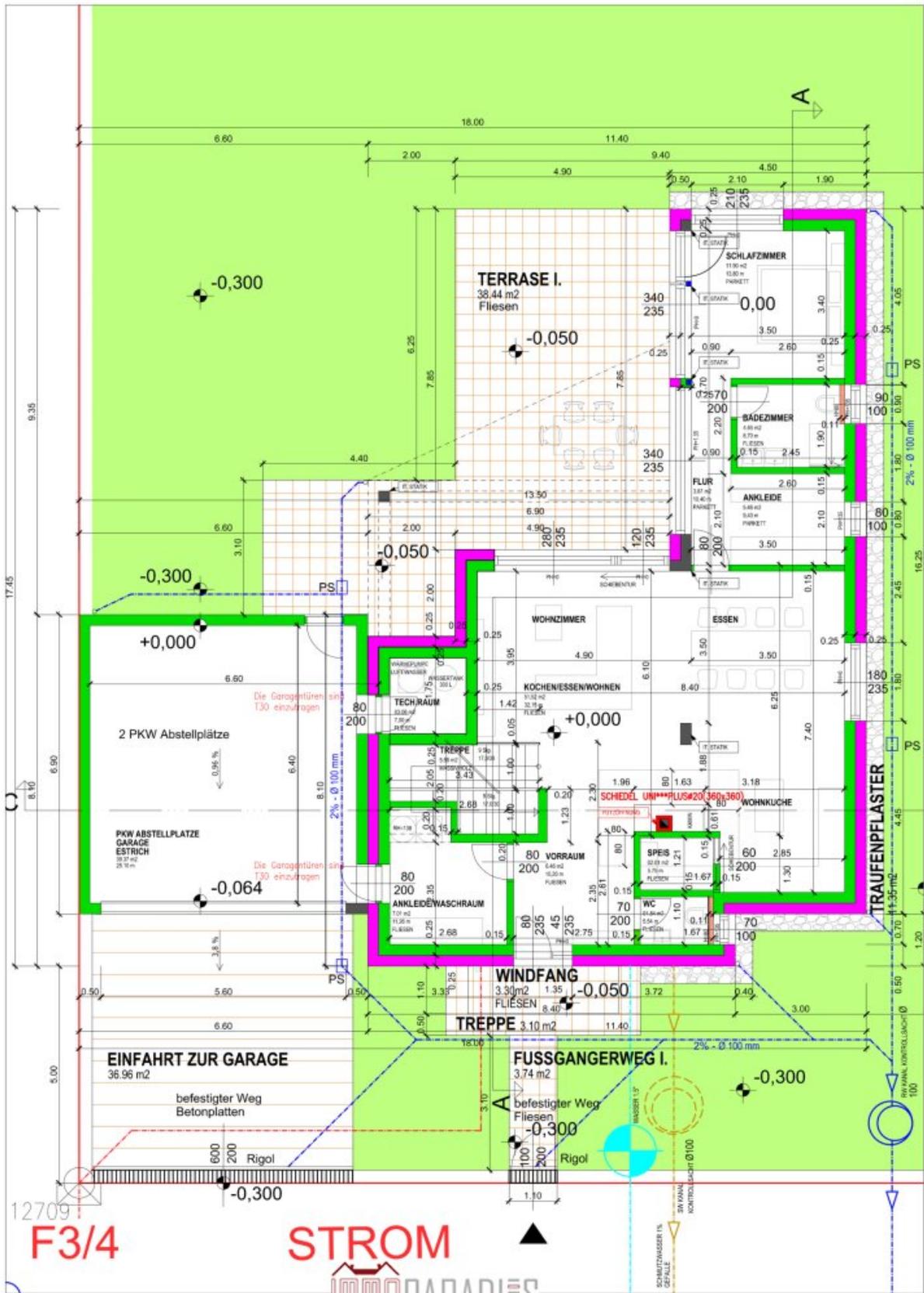
IMMO PARADIS



IMMO PARADIS

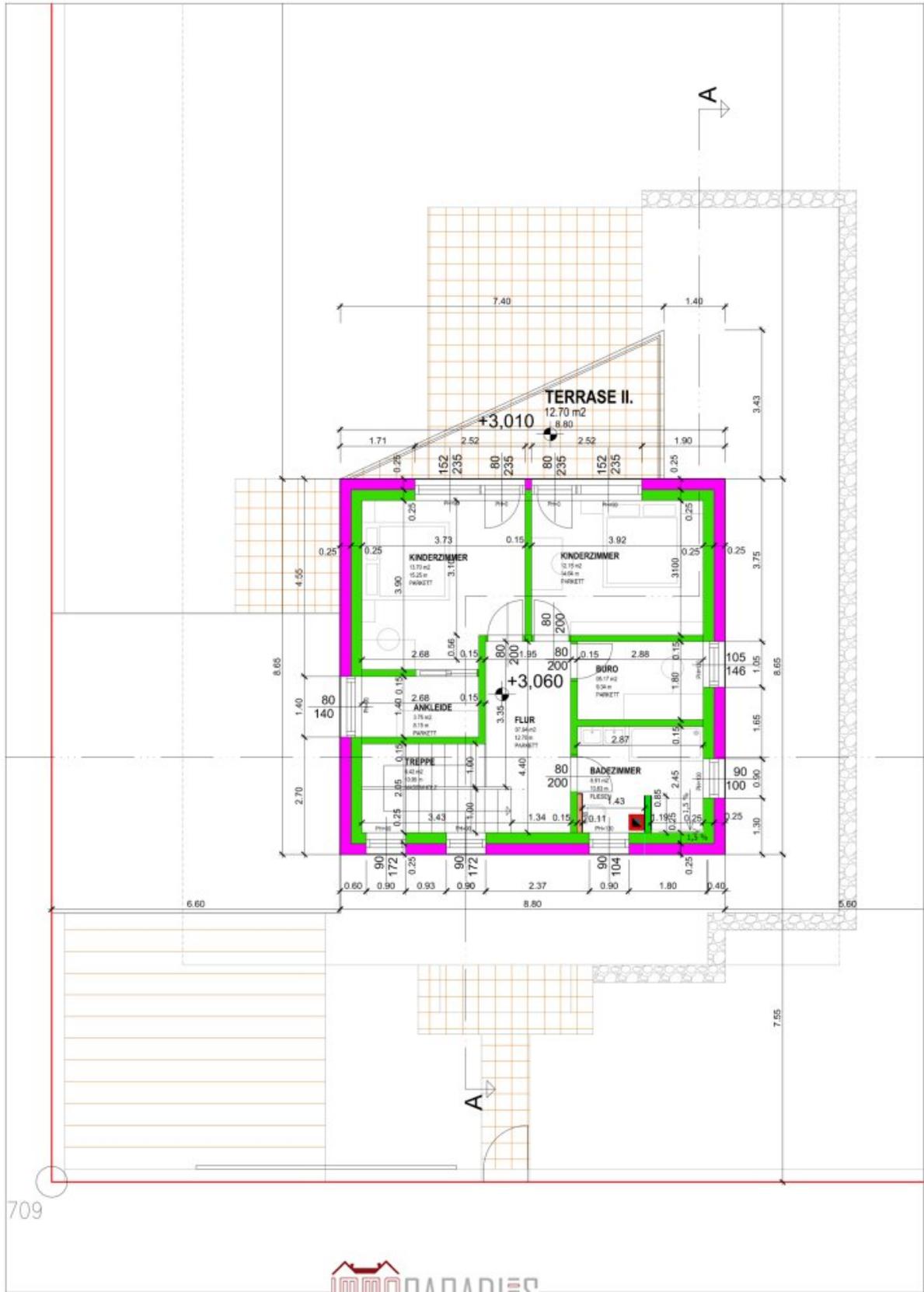






F3/4

STROM  
IMMO PARADIS



# Objektbeschreibung

## Lage:

Das traumhafte Wohnhaus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Prellenkirchen in absoluter Ruhelage. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus Naturverbundenheit und urbaner Anbindung.

## Bauweise und Energieeffizienz:

Im Jahr 2014 wurde dieses Traumhaus in solider Massivbauweise errichtet und zeichnet sich durch herausragende Energiekennzahlen aus. Die moderne Bauweise garantiert nicht nur Langlebigkeit, sondern auch eine äußerst effiziente Energieversorgung.

## Wohnfläche:

Die großzügige Wohnfläche von etwa 150 m<sup>2</sup> erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss, wodurch ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten geboten wird. Die Doppelgarage bietet nicht nur Stellfläche für Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum. Eine energieeffiziente Luftwärmepumpe sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus.

## Highlights und Details:

### Wohnbereich:

- Im großzügigen Wohnzimmer sorgt eine moderne Hebe-Schiebe-Tür für einen nahtlosen Übergang zur Terrasse, was ein helles und offenes Ambiente schafft.
- Die Fenster in der Küche sind nicht bodentief, bieten jedoch einen malerischen Blick ins Grüne.
- Edle Fliesen im Wohnbereich unterstreichen die moderne und geschmackvolle

Ausstattung.

- Ein offener Kamin mit großem Fenster schafft eine behagliche Atmosphäre im Wohnbereich.

### **Außenbereich:**

- Die riesengroße Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet mit mehr als 60 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für gesellige Zusammenkünfte.
- Der im Jahr 2021 erbaute traumhafte Pool (3,8 x 7,70 x 1,5 Meter) ist ansprechend mit hochwertiger Folie ausgekleidet und verfügt über eine komfortable Stiege sowie eine Abdeckung. Die Beheizung erfolgt durch eine zusätzliche Luftwärmepumpe.
- Die automatische Bewässerungsanlage sowie ein Mähroboter erleichtern die Pflege des liebevoll gestalteten Gartens.
- Eine Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und -utensilien.
- Die Outdoorküche mit Wasseranschluss und Gasgrillstation ist ideal für gesellige Grillabende im Freien.
- Ein Jacuzzi auf der Terrasse sorgt für zusätzliche Entspannung.

### **Küche:**

- Die Küche wurde 2022 erneuert und besticht durch eine HAKA-Maßküche mit einer edlen Keramikarbeitsplatte.

- Die Arbeitsflächen sind auf eine komfortable Höhe von 94 cm angepasst und verfügt über hochwertige AEG-Geräte, darunter ein Dampfgarer und eine Herdplatte mit Bora-Dunstabzug.

### **Badezimmer:**

- Die Badezimmermöbel wurden ebenfalls 2022 erneuert und tragen zum modernen Ambiente bei.
- Eine hochwertige Gegensprechanlage von Legrand sowie eine verkabelte Alarmanlage mit Fenstersicherung und Bewegungsmeldern bieten ein Höchstmaß an Sicherheit.

### **Zusammenfassung:**

Diese Immobilie bietet nicht nur eine erstklassige Wohnqualität, sondern auch ein durchdachtes Konzept, das modernen Wohnansprüchen gerecht wird. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, energetischer Effizienz und traumhafter Lage macht dieses Wohnhaus zu einer einmaligen Gelegenheit. Nutzen Sie die Chance, Ihr neues Zuhause in Prellenkirchen zu finden und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses exklusiven Anwesens zu überzeugen.

Sollte Ihr **Interesse** jetzt geweckt sein, freuen wir uns auf Ihre Anfrage unter [office@immoparadies.at](mailto:office@immoparadies.at)

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen **persönlichen Termin** mit unserem Büro unter <tel:02252/274040> oder <tel:0676/3618524>.

**Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!**

**INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als**

**Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.**

**Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <7.500m  
Krankenhaus <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m  
Schule <6.500m  
Universität <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.500m  
Bäckerei <7.500m  
Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <6.500m  
Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <7.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap