

**Doppelte Wohnqualität mit Panoramablick: Zwei  
Einfamilienhäuser samt Schwimmteich in Bestlage von St.  
Radegund**



**Objektnummer: 2945**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Art:                          | Haus - Zweifamilienhaus      |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 8061 Rinnegg                 |
| Baujahr:                      | 1998                         |
| Zustand:                      | Gepflegt                     |
| Alter:                        | Neubau                       |
| Wohnfläche:                   | 242,80 m²                    |
| Zimmer:                       | 7,50                         |
| Bäder:                        | 3                            |
| WC:                           | 5                            |
| Balkone:                      | 4                            |
| Terrassen:                    | 2                            |
| Keller:                       | 130,26 m²                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 116,04 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,29                |
| Kaufpreis:                    | 750.000,00 €                 |
| Infos zu Preis:               |                              |

Im Preis sind 2 Häuser mit Nebenanlagen und Außenanlagen inkludiert.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

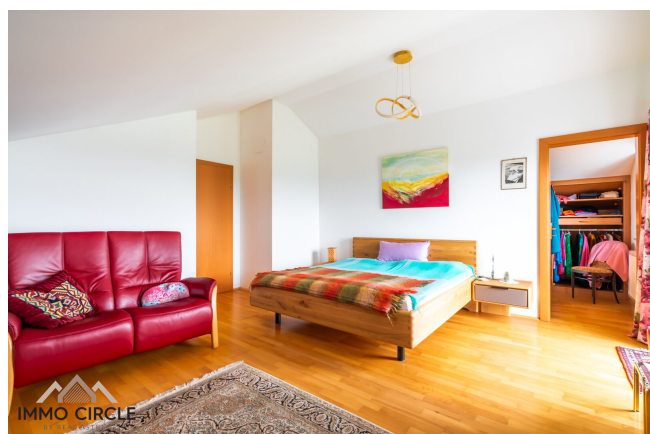


**Daniela Fallmann**



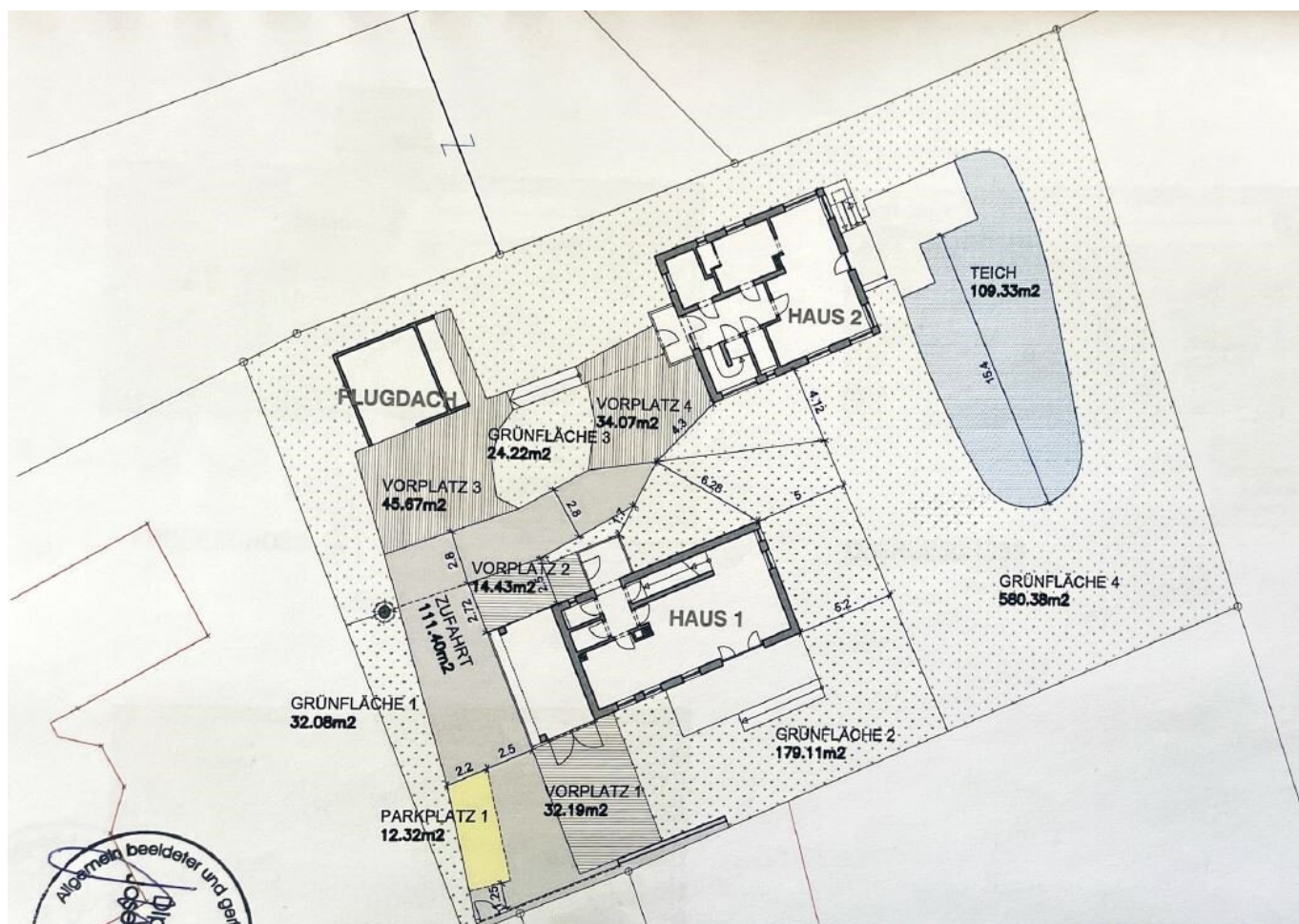


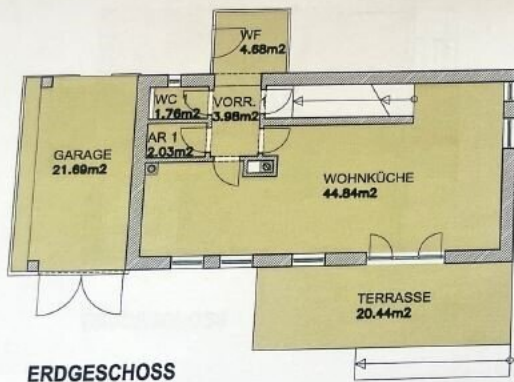




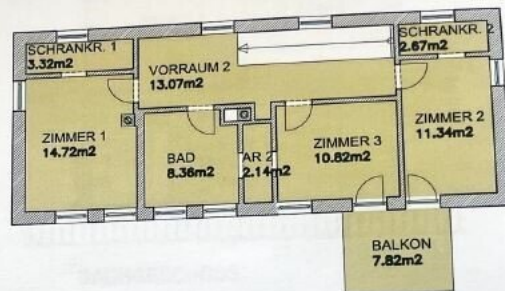




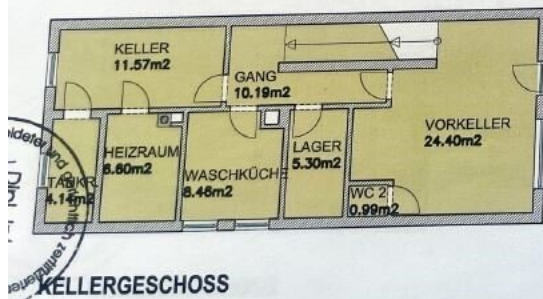




ERDGESCHOSS



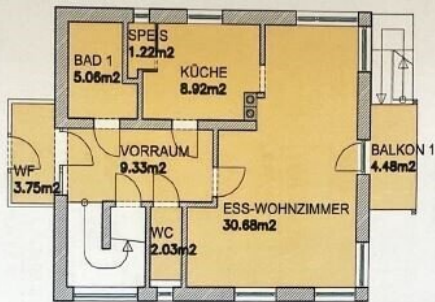
OBERGESCHOSS



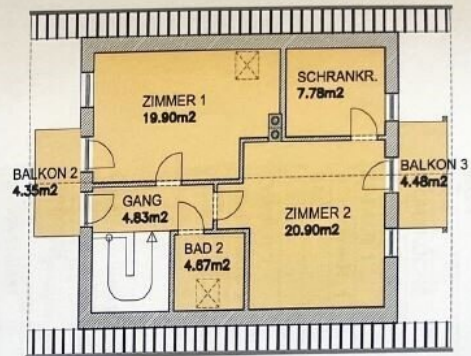
KELLERGECHOSS

LEGENDE:

- HAUS 1 WOHNGEBAUDE
- HAUS 2 WOHNGEBAUDE
- HAUS 1 GRÜNFLÄCHE
- HAUS 2 GRÜNFLÄCHE
- HAUS 1 VORPLATZ
- HAUS 2 VORPLATZ
- HAUS 1 PARKPLATZ PKW
- HAUS 2 TEICH
- ALLGEMEINFLÄCHE



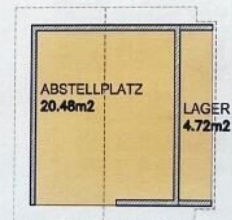
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



FLUGDACH

LEGENDE:

- HAUS 1 WOHNGEBÄUDE
- HAUS 2 WOHNGEBÄUDE
- HAUS 1 GRÜNFLÄCHE
- HAUS 2 GRÜNFLÄCHE
- HAUS 1 VORPLATZ
- HAUS 2 VORPLATZ
- HAUS 1 PARKPLATZ PKW
- HAUS 2 TEICH
- ALLGEMEINFLÄCHE



## Objektbeschreibung

### Exklusive Zweifamilienhäuser mit atemberaubendem Blick auf den Schöck

*Sie haben eine große Familie oder wollen mit Ihren Eltern oder Freunden gemeinsam wohnen? Hier ist das kein Problem.*

*Wir haben für Sie eine perfekte Kombination aus **zwei Häusern** und vielen **Freiflächen wie Balkon, Terrasse und Garten**, die sicherlich viel Platz und Möglichkeiten für Entspannung und Outdoor-Aktivitäten bietet.*

**Haus 1** mit **rd. 124m<sup>2</sup>** Wohnnutzfläche besteht aus:

Dieses **zweistöckige Einfamilienhaus mit Vollunterkellerung** und einer **Wohnfläche von rund 123m<sup>2</sup>** bietet eine idyllische Wohnatmosphäre in unmittelbarer Nähe von Sankt Radegund. Das Haus zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle, freundliche Räume und einige außergewöhnliche Highlights aus.

#### **Erdgeschoss:**

**Vorraum:** Einladender Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobe und einen angenehmen ersten Eindruck.

**WC:** Praktisch gelegenes Gäste-WC – ideal für Besucher und den täglichen Komfort.

**Wohnküche:** Offen gestaltete Wohnküche mit moderner Ausstattung und viel Raum für kulinarische Kreativität. Der großzügige Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen ein. Ein direkter Zugang zur Terrasse ermöglicht entspannte Stunden im Freien. An kalten Tagen sorgt ein traditioneller Kachelofen für eine behagliche Wohlfühlatmosphäre.

#### **Abstellraum:**

Nützlicher Stauraum für Haushaltsgeräte, Vorräte oder alles, was schnell griffbereit, aber gut verstaut sein soll.

#### **Dachgeschoss:**

**Vorraum:**

Zentral gelegener Vorraum, der alle Räume harmonisch miteinander verbindet und für eine durchdachte Raumaufteilung sorgt.

### **3 Schlafzimmer mit angrenzenden Schrankräumen:**

Geräumige, lichtdurchflutete Rückzugsorte mit direktem Zugang zu praktischen Schrankräumen, die ausreichend Stauraum für Ihre Garderobe bieten und für Ordnung sorgen.

### **Badezimmer:**

Modern ausgestattetes Badezimmer – ein Ort zum Wohlfühlen mit hohem Komfort.

### **Kellergeschoss:**

Das großzügige Kellergeschoss bietet auf rund 60 m<sup>2</sup> zusätzlichen Raum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

- **Waschküche:** Praktisch angeordneter Bereich für Waschmaschine, Trockner und Co.
- **Heizraum & Tankraum:** Technisch gut ausgestattete Räume für effizientes und sicheres Heizen.
- **Lagerraum:** Ideal für Vorräte oder selten genutzte Gegenstände – alles ordentlich verstaut.
- **Sauna-/Fitnessraum:** Ein Ort zum Entspannen und Auftanken – perfekt für Wellness und sportliche Betätigung im eigenen Zuhause.

**Haus 2 mit rd. 119m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche besteht aus:**

### ***Erdgeschoss:***

- **Vorraum:** Einladender Eingangsbereich.
- **Badezimmer, WC:** Praktisch gelegenes Badezimmer mit separatem WC.

- **Küche:** Moderne Küche mit genügend Platz für kulinarische Entfaltung und einem Kachelofen für wohlige Wärme in den Wintermonaten
- **Speis:** Direkt an die Küche angrenzend, ideal für die Vorratshaltung.
- **Wohn-/Essbereich:** Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon, der zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt.

#### ***Dachgeschoss:***

- **Gang:** Verbindet alle Räume und schafft eine harmonische Aufteilung.
- **2 Schlafzimmer:** Geräumige und lichtdurchflutete Zimmer, ideal als Rückzugsort.
- **Badezimmer:** Elegantes Badezimmer
- **Schrankraum:** Praktischer Stauraum für Ihre Garderobe.

#### ***Kellergeschoss:***

- **Hobbyraum:** Großer Hobbyraum, der vielseitig genutzt werden kann, sei es als Fitnessraum, Partyraum oder Werkstatt.
- **Waschküche:** Großzügige Waschküche mit genügend Platz für Wäschepflege und zusätzlichem Stauraum.

#### ***Außenbereich und besondere Highlights:***

- **Garage:** Mit Abstellplatz für 1 KFZ und zusätzlichem Lagerraum.

- **Grundstück:** Großzügiges Grundstück mit Vorplätzen, die viel Raum für Entspannung bieten.
- **Schwimmteich:** Privater Schwimmteich auf einer **Fläche von rund 109 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von 2,1 m**. Dieser exklusive Schwimmteich bietet eine wunderbare Möglichkeit zur Entspannung und Erholung direkt vor Ihrer Haustür.

Die ruhige Lage und die Nähe zu Sankt Radegund machen diese Häuser zu einem perfekten Rückzugsort für Familien, die Wert auf eine entspannte Wohnatmosphäre legen.

**Wir konnten Ihr Interesse wecken?** Gerne vereinbaren wir einen Termin mit Ihnen um das Haus, in guter Wohnlage, zu besichtigen und Ihnen weitere Details zu erzählen.

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Verpassen Sie nicht Ihre Chance!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <5.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <2.000m

Universität <9.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <6.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap