# TRAUMHOLZHAUS – Stilvolles Wohnen mit Galerie-Schlafzimmer und malerischer Aussicht



Objektnummer: 1757/152

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 3943 Schrems

Baujahr: 2001
Zustand: Gepflegt
Möbliert: Voll
Alter: Neubau

Wohnfläche: 128,00 m²
Nutzfläche: 153,00 m²

Zimmer: 3
Bäder: 2
WC: 2
Terrassen: 1
Stellplätze: 4

Heizwärmebedarf: D 113,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,26
Kaufpreis: 449.000,00 €

 Betriebskosten:
 180,00 €

 Heizkosten:
 80,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



## **Daniel Robin Schmidt**

Immobilien Sablatnig Lindengasse 1 8501 Lieboch

T +43676 555 39 20







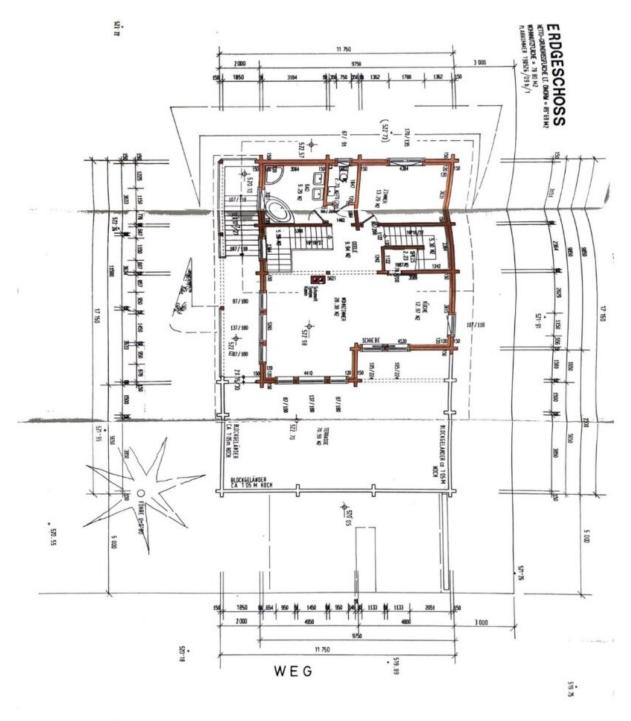








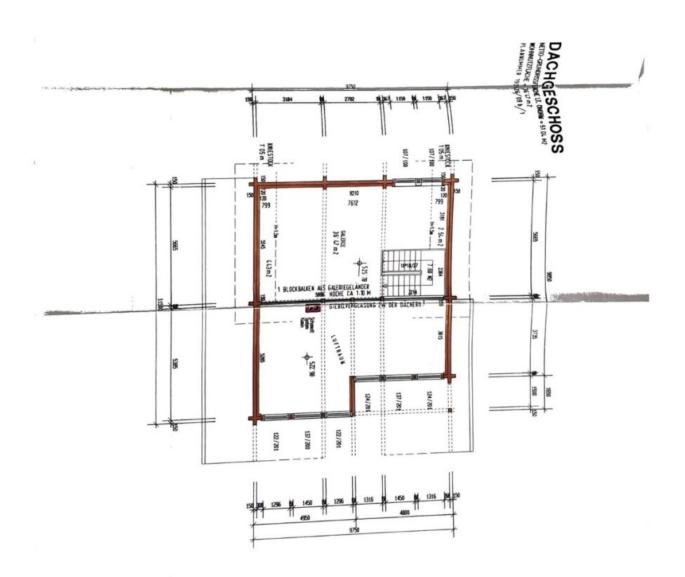




519:91

519 80

219 X



# **Objektbeschreibung**

Dieses traumhafte Holzhaus vereint modernes Wohnen und naturnahes Leben auf ca. 128 m² Wohnfläche.

Die großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung machen es zum perfekten Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Einzelpersonen.

Eckdaten im Überblick:

Baujahr: 2001, saniert im Jahr 2022

Wohnfläche: ca. 128 m2

Bauweise: Holz

Heizung: Moderne Fußbodenheizung mittels Gas sowie ein gemütlicher Kamin

Keller: Voll ausgebaut mit Hobbyräumen

Ablöse: EUR 45.000,-

#### Einzigartiges Raumkonzept:

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Küche ist das Herzstück des Hauses. Große Fensterfronten eröffnen

einen unvergleichlichen Blick auf die idyllische Landschaft. Ein besonderes Highlight ist das Schlafzimmer im

Obergeschoss, das wie eine Galerie über dem Wohnzimmer thront und eine offene, luftige Atmosphäre schafft.

Offene Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse und dem sonnigen Garten

Galerie-Schlafzimmer mit Blick in den Wohnbereich

Hochwertige Materialien und behagliche Fußbodenheizung

Komfort und Funktionalität:

Zwei elegant ausgestattete Bäder mit Fenstern bieten sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche. Abstell- und

Speisekammer schaffen zusätzlichen Stauraum für eine optimale Organisation.

Ausstattungsdetails:

Fußbodenheizung für maximalen Wohnkomfort

Südwestausrichtung für ganztägige Sonneneinstrahlung

Zwei Garagen und vier Außenstellplätze

E-Ladestationen für nachhaltige Mobilität

Trotz der ruhigen und idyllischen Lage bietet das Haus eine hervorragende Anbindung: Eine Bushaltestelle

befindet sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten und ein Arzt sind schnell erreichbar.

Überzeugen sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin

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 <1.000m Apotheke <1.500m Klinik <6.000m Krankenhaus <7.000m

## Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <1.500m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum <6.000m

## Sonstige

Bank <1.500m Geldautomat <1.500m Post <1.500m Polizei <1.500m

## Verkehr

Bus <500m Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap