

Rohr an der Raab: Moderner Bungalow in ruhiger Lage mit guter Verkehrsanbindung



Ansicht von Süd-West

Objektnummer: 6430/108

Eine Immobilie von BAG Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8332 Edelsbach bei Feldbach
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,82 m ²
Nutzfläche:	140,82 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	87,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Raminger

"VIVU Financial Consulting Group" eine Initiative der BAG Consulting GmbH
Währinger Straße 174 / 10-11
1180 Wien

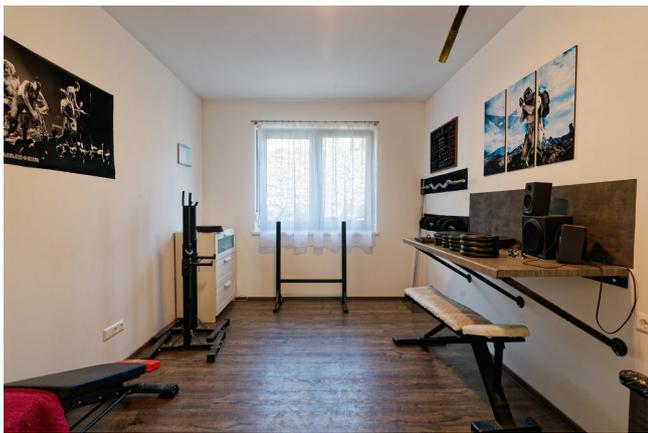
T +43 660 4813173

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

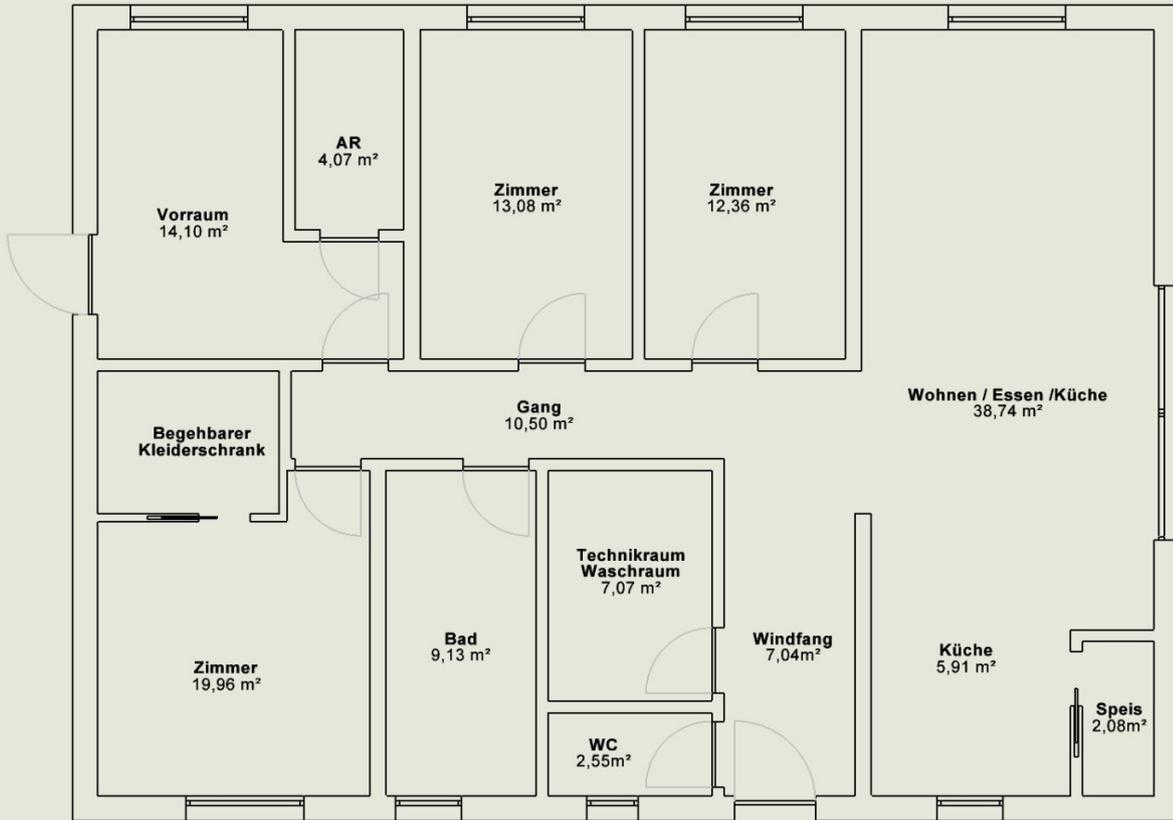












Objektbeschreibung

Dieser im Jahr 2021 errichtete Bungalow vereint moderne Bauweise mit funktionalem Wohnkomfort auf einer Ebene. Auf einem Grundstück mit **733 m²** überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und Barrierefreiheit. Die Holzriegelbauweise steht für effiziente Bauweise, angenehmes Raumklima und Nachhaltigkeit.

Mit einer **Wohnnutzfläche** von ca. **140 m²** eignet sich das Objekt ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die zeitgemäßes Wohnen auf einer Ebene schätzen. Die Immobilie ist von drei Seiten begehbar und bietet somit flexible Zugangsmöglichkeiten.

Raumaufteilung

- **Windfang mit Garderobe**
- **Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich** mit direktem Zugang zur Terrasse über eine große Hebeschiebetür
- **Speis** angrenzend an die Küche
- **2 Zimmer**, flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- **Schlafzimmer** mit integriertem begehbarem Kleiderschrank
- **Badezimmer** mit bodenebener Dusche, Doppelwaschtisch und vorbereitetem Badewannenanschluss
- **Separates WC** mit eigenem Handwaschbecken
- **Technikraum** mit Waschmaschinenanschluss
- **Geräumiger Vorraum** mit zusätzlichem Abstellraum

Technik & Ausstattung

- **Luftwärmepumpe** für energieeffiziente Heiztechnik
- **Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen
- **Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage** vorhanden
- **Fenster** mit integrierten Rollläden und Fliegengittern
- **Hochwertige Einbauküche** mit modernen Geräten
- **Robuste Vinylböden** in Holzoptik
- **Gefliestes Badezimmer** für einfache Pflege und modernes Ambiente

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

Fußläufig in ca. 9 Minuten erreichbar:

- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Restaurant

- Spielplatz

Mit dem Auto in ca. 8 Minuten erreichbar:

- Nahversorger
- Kindergarten
- Schulen
- Arztpraxis

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.