

## **Tolles Haus mit großem, teilbarem Grundstück!**



**Objektnummer: 999**

**Eine Immobilie von Immobilien Köszali - IK ImmobilienService  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3141 Kapelln
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	344,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	131,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,41
<b>Kaufpreis:</b>	373.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	109,64 €
<b>USt.:</b>	10,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Irene Köszali**

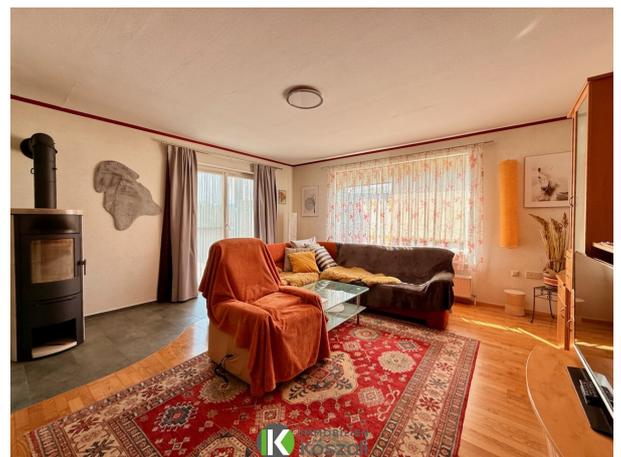
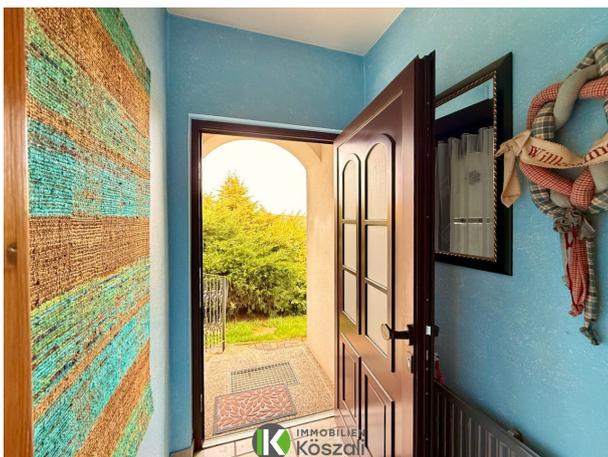
Immobilien Köszali -  
Aufeld 35  
3141 Kapelln

H +43 664 2238007

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur













 IMMOBILIEN  
Köszöli



 IMMOBILIEN  
Köszöli



 IMMOBILIEN  
Köszöli







**K** IMMOBILIÄREN  
KÖSZÖLÉSI







## Objektbeschreibung

**Hier erwartet Sie ein schönes Familienhaus mit viel Potential in Ortsrandlage und an der Grünlandgrenze ohne direkte Nachbarn!**

Dieses Familienhaus mit üppigem Raumangebot bietet Ihnen mit einer **Wohnfläche von rd. 210 m<sup>2</sup> und rd. 8 geräumigen Zimmern** genügend Platz für individuelle Gestaltung und Entfaltung.

Die große und teilweise überdachte **Terrasse** lädt dazu ein, die warmen Tage im Freien zu genießen. Ob entspannte Familienabende oder gesellige Grillfeste mit Freunden – hier wird jeder Moment zum Erlebnis!

Direkt an der **Grünlandgrenze** gelegen genießen Sie einen **Ausblick** auf die umliegende Landschaft.

Das **sehr große Grundstück mit mehr als 2000 m<sup>2</sup> wäre auch teilbar** - für ihr Zweithaus, als Geldanlage oder für ihre persönlichen Wünsche!

Die soliden Materialien und die für das Baualter hochwertige Ausstattung machen dieses Haus zu einem wahren Juwel, das Ihnen und ihren Lieben sofort viel Wohnqualität bieten kann.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem **großzügigen Eingangsbereich** empfangen und gelangen über einen Gangbereich direkt in zu allen Räumen und ebenso in den Keller oder in das Dachgeschoss.

Die **Haupt Wohnebene** bietet üppigen Wohnraum mit einem großen Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, Esszimmer, Küche mit Speis, Badbereich und 3 großen Zimmern. Hier ist ausreichend Platz für eine Familie und sofortiges Einziehen möglich.

Die **obere Wohnebene bzw. das Dachgeschoss** bietet mit einem Zugang vom Gangbereich aus einen großen Vorraum, der alle Räume dieses Geschosses erschließt. Das Highlight ist der **große und nach oben offene Wohnbereich mit Loggia**. Ein noch fertigzustellender Badbereich, ein WC und 2 Zimmer runden dieses Geschoss ab. Eine Aufteilung in **2 Wohneinheiten** wäre problemlos möglich.

Das Untergeschoss bietet neben ausreichend Kellerflächen zusätzlich noch einen hellen und beheizten Raum an, der durchaus zum Wohnen oder für ihre Hobbys geeignet wäre. Eine große **Garage** mit elektrischem Tor rundet diesen Bereich ab.

Die Ausstattung des Hauses wurde mit viel Gefühl für Wohnlichkeit ausgesucht und verleiht

dem Haus ein familiäres und gediegenes Ambiente.

Hier erwartet Sie ihr neues Zuhause mit auszugswise folgenden Details:

- ein gediegenes und solides Familienhaus mit viel Platz und vielen Zimmern
- direkt an der **Grünlandgrenze** mit Ausblick
- keine direkte Nachbarschaft
- sehr großer und teilbarer Grund
- **Weinkeller** am Grundstück
- großzügige Fensteröffnungen, die viel Licht ins Haus bringen
- schöne Küchenausstattung mit **Steinarbeitsplatte** und großer Speis
- großer Wohnraum mit **Kaminofen** und direktem Ausgang auf die überdachte Terrasse
- zusätzlich zur **Garage** ein **Carport** und viele Stellplätze
- 2008 neue **Dacheindeckung**
- Parkettböden, Holztüren, schöne Badausstattung etc.
- und, und, und.....

In der Nähe finden Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad bäuerliche Produkte im Ort, nur wenige Fahrminuten entfernt, alles was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten und Apotheken bis hin zu Schule, Kindergarten und Supermarkt. Der Ort glänzt mit historischem

Flair, vielen Annehmlichkeiten und einer wunderbaren Natur in der Umgebung.

Lassen Sie sich diese einmalige Chance nicht entgehen und werden Sie Teil des charmanten Ortes. Gerne senden wir Ihnen unser ausführliches Exposé und laden Sie danach gerne zu einem **privaten Kennenlernertermin der Immobilie** ein.

**Exklusiv und wertgeprüft können wir Ihnen diese Immobilie anbieten, fordern sie für weitere Informationen ihr persönliches Expose an!**

**Bevor wir uns direkt vor Ort zur Besichtigung treffen, lernen Sie das neue Zuhause bequem in einer 360-Grad-Begehung an Ihrem PC kennen. Einen LINK zu diesem Rundgang übermitteln wir Ihnen gerne mit ihren Unterlagen!**

**Ihr Service Team von Immobilien Köszali**

**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://immobilien-koeszali-ik-immobilienservice.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <5.500m

Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap