

Moderne Ruheoase mit malerischem Bergblick!



Bergblick

Objektnummer: 4591

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8786 Rottenmann
Baujahr:	2006
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	253,09 m ²
Nutzfläche:	326,29 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	450,00 m ²
Keller:	73,20 m ²
Kaufpreis:	670.000,00 €
Heizkosten:	250,00 €
USt.:	55,46 €
Provisionsangabe:	

24.120,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



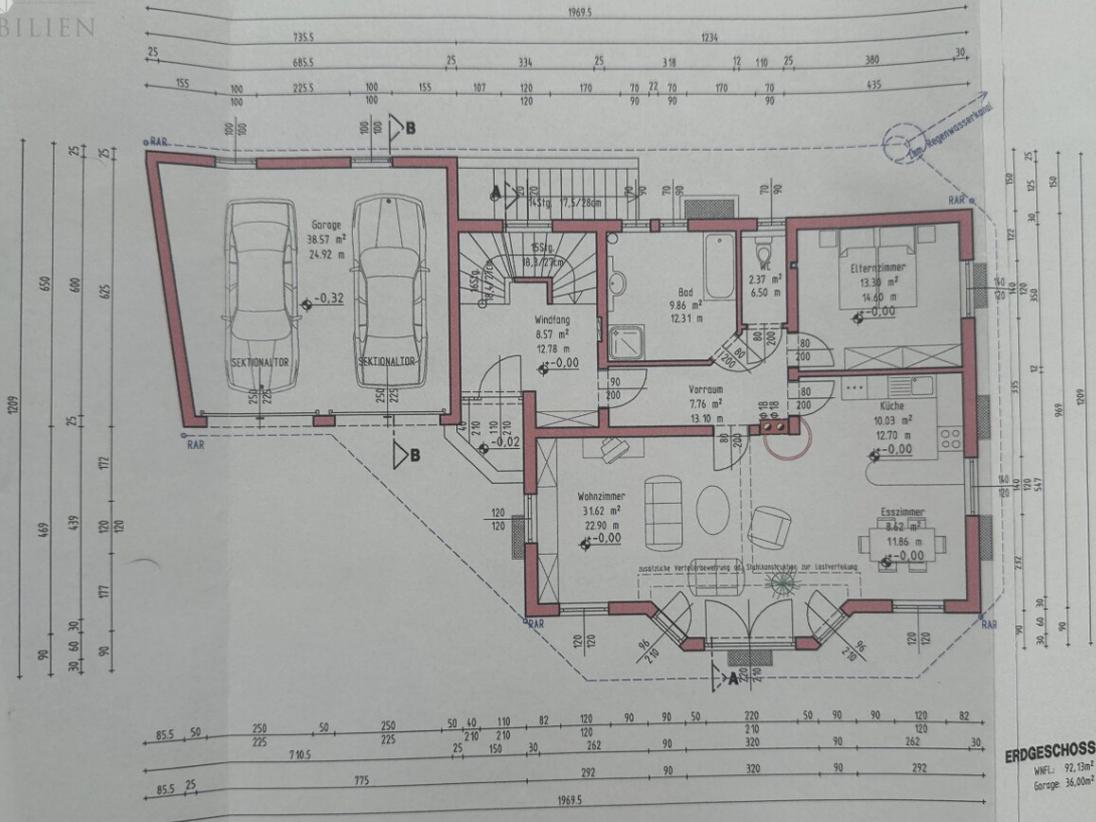
Mag. Gisela Kokron

KOKRON
IMMOBILIEN

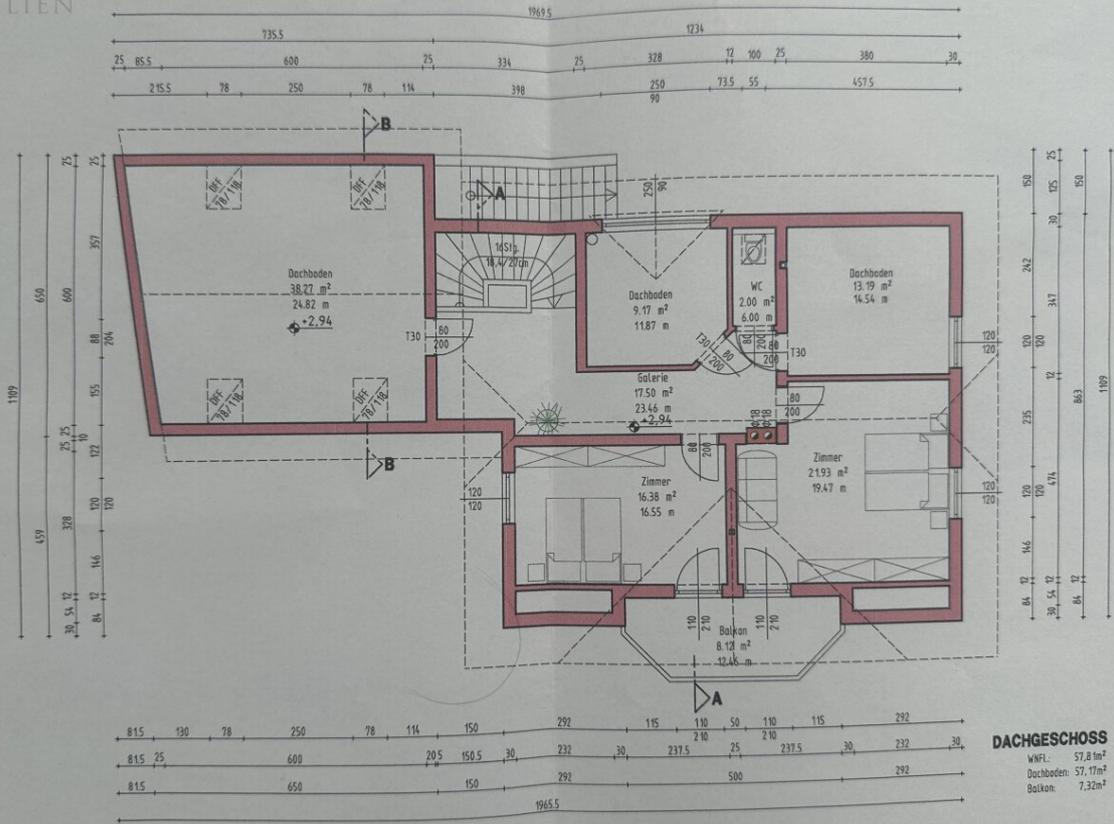








ERDGESCHOSS
WFL: 92,13 m²
Garage: 38,00 m²



DACHGESCHOSS

WNFL:	57,8 m ²
Dachboden:	57,17 m ²
Balkon:	7,32 m ²

Objektbeschreibung

Moderne Ruheoase mit malerischem Bergblick!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Rottenmann, einem malerischen Ort in der wunderschönen Steiermark. Hier erwartet Sie eine einzigartige Immobilie, die keine Wünsche offen lässt. Das Haus ist perfekt für Familien, die auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Zuhause sind, das in einer idyllischen Umgebung gelegen ist.

Das Haus bietet eine großzügige Wohnfläche von 253,09 m². Der Kaufpreis für dieses Traumhaus beträgt 670.000,00 €.

Beim Betreten des Hauses werden Sie sofort von einem Gefühl der Gemütlichkeit und Wärme umgeben sein. Der offene Grundriss und die großen Fenster lassen viel natürliches Licht herein und schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Der Blick aus den Fenstern ist einfach atemberaubend – Sie werden einen herrlichen Bergblick und einen grünen Garten genießen können.

Der Garten ist ein Paradies für alle Naturliebhaber. Hier können Sie sich entspannen, die Sonne genießen und die frische Luft atmen. Eine großzügige Terrasse und ein Balkon bieten zusätzliche Möglichkeiten, um im Freien zu entspannen und den Blick auf die umliegende Landschaft zu genießen.

Das Haus verfügt außerdem über zwei Garagen und drei Stellplätze, so dass genügend Platz für alle Fahrzeuge der Familie vorhanden ist.

Das Innere des Hauses ist mit hochwertigen Materialien und modernen Annehmlichkeiten ausgestattet. Parkett- und Steinböden verleihen dem Haus einen eleganten Touch und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Eine Fußbodenheizung und eine Zentralheizung sorgen für wohlige Wärme in den kälteren Monaten.

Die 2 Einbauküchen sind perfekt für alle Hobbyköche und bieten viel Platz und moderne Geräte. Die Wohnküche ist der ideale Ort für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Der Südbalkon und die -terrasse sind perfekte Plätze, um das Essen im Freien zu genießen und den Sonnenuntergang zu beobachten.

Die Lage des Hauses ist einfach perfekt. Sie haben eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Außerdem finden Sie in der Umgebung alle wichtigen Einrichtungen, die das tägliche Leben einfacher machen.

Zimmeraufteilung lt. Bestandsplan:

Kellergeschoss:

- Flur: ca. 14,94 m²
- Lager: ca. 38,24 m²
- Wohnküche: ca. 27,58 m²
- Waschküche: ca. 15,18 m²
- Abstellraum: ca. 17,48 m²
- Technikraum: ca. 17,48 m²

Erdgeschoss:

- Vorraum: ca. 16,33 m²
- Bad : ca. 9,86 m²
- WC: ca. 2,37 m²
- Schlafzimmer: ca. 13,30 m²
- Wohn-Koch-Essbereich: ca. 50,27 m²

Obergeschoss:

- Flur: ca. 17,50 m²

- Büro: ca. 38,27 m²
- Zimmer 1: ca. 16,38 m²
- Zimmer 2: ca. 21,93 m²
- Zimmer 3: ca. 13,19 m²
- Bad: ca. 9,17 m²
- WC: ca. 2,00 m²

Summe Nutzfläche: ca. 326,29 m²

Weitere Flächen:

- Garage: ca. 38,57 m²
- PKW-Stellplätze Einfahrt: ca. 150,00 m²

Die Highlights:

- sehr ruhige grüne Umgebung
- ca. 8,12 m² großer Balkon Südausrichtung
- ca. 60,00 m² große Terrasse Südausrichtung
- ca. 450,00 m² großer Garten

- Einfriedung mittels 2,50 m hohen Thujen & Doppelstabmattenzaun
- Steinschichtung Straßenseitig
- nur von Bewohnern befahrene Privatstraße
- Raumtemperatur ist in jedem Zimmer separat regulierbar
- Fußbodenheizung
- 2 Einbauküchen mit modernen Geräten
- Bad Erdgeschoss mit Dusche, Whirlpool, Waschbecken, Handtuchrockner, Bidet und Fenster
- Bad Obergeschoss mit Dusche, Whirlpool, Waschbecken, Handtuchrockner und Fenster
- letzte Sanierung 2024, letzte Generalsanierung 2010
- hochwertige Materialien
- wunderschöner Bergblick
- elektrische außenliegende Rollläden

Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne weitere Informationen zu.

Monatliche Kosten:

- Sonstige € 60,00 (inkl. 10% USt.)

- Heizung € 300,00 (inkl. 20% USt.)
- **Gesamt monatlich: € 360,00 (inkl. USt.)**

Verkehrsanbindung:

- Buslinien: 915, 930, 931, SV250
- Bahnhof: Rottenmann

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <7.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <8.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap