

**Traboch: Einziehen statt bauen – hochwertiges
Einfamilienhaus inkl. Panoramablick & traumhafter
Ruheoase mit Pool**



Objektnummer: 6409/537

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebmingen

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sonnbergweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8772 Traboch
Baujahr:	2020
Wohnfläche:	127,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	201,00 €
Sonstige Kosten:	207,00 €
Infos zu Preis:	

Sonstige Kosten: Strom € 207,- inkl. Warmwasser, Heizung, Pool+Heizung, Haushaltsstrom

Provisionsangabe:

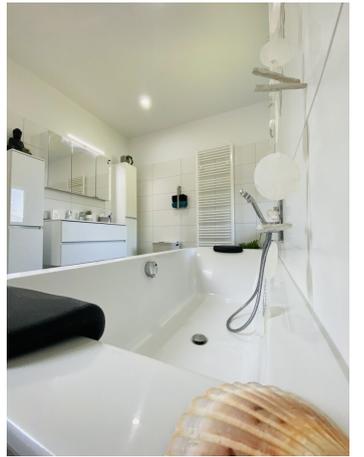
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

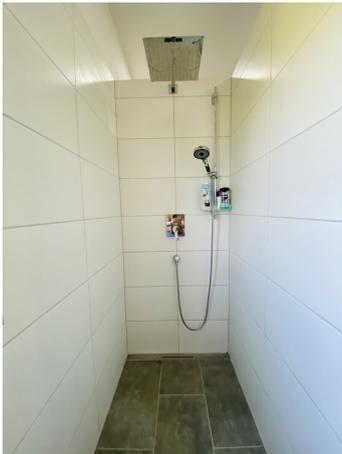


Rene Liebming









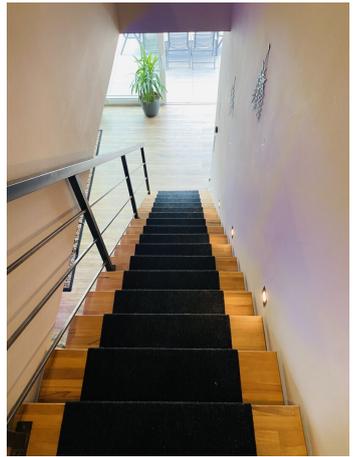


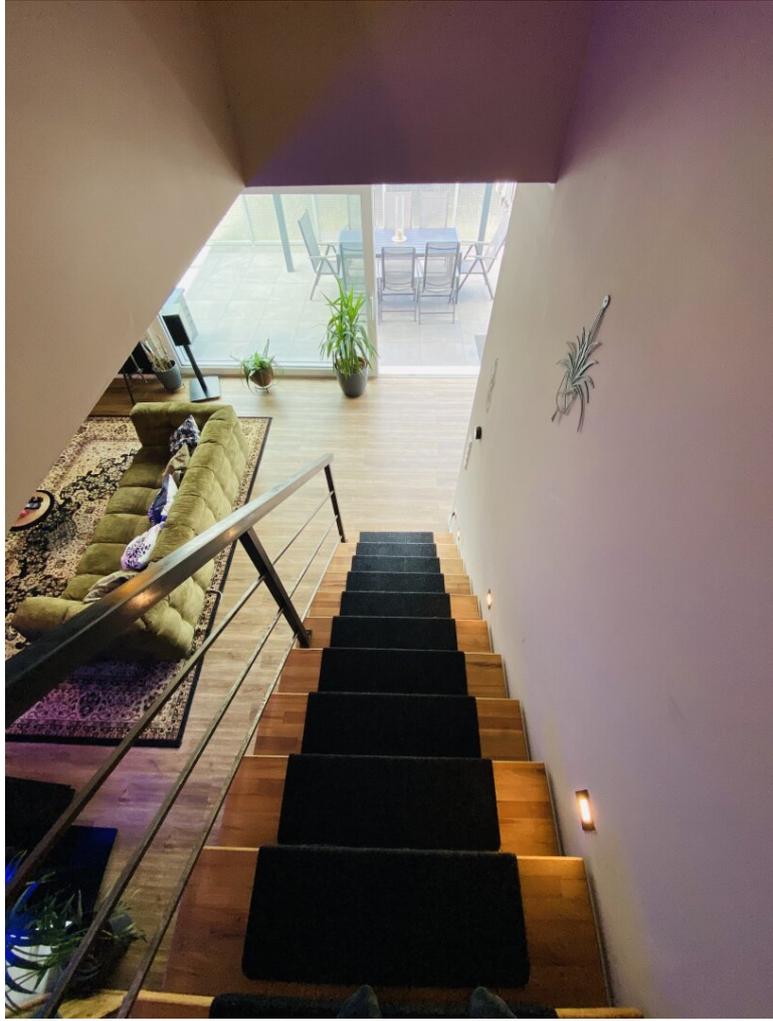


























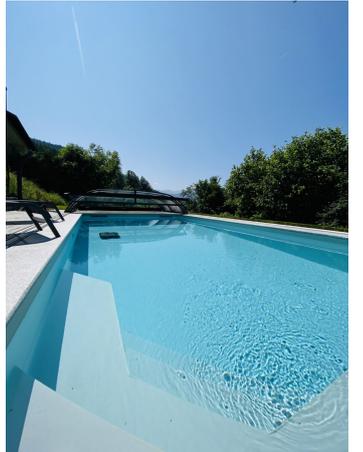














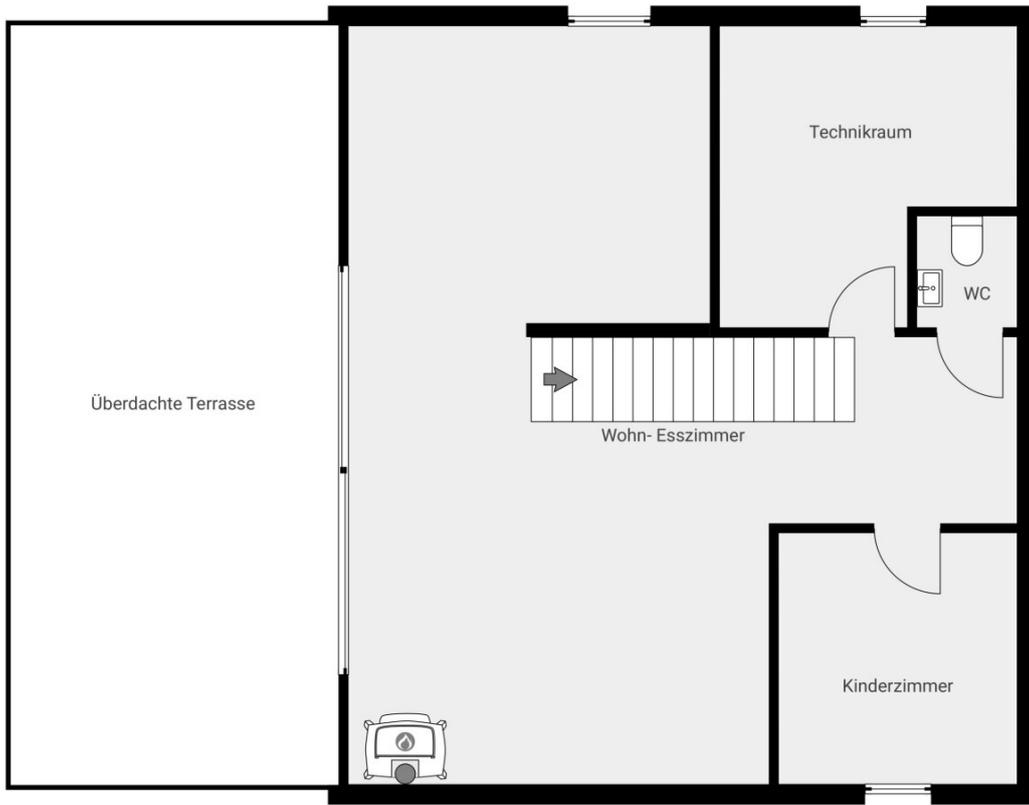






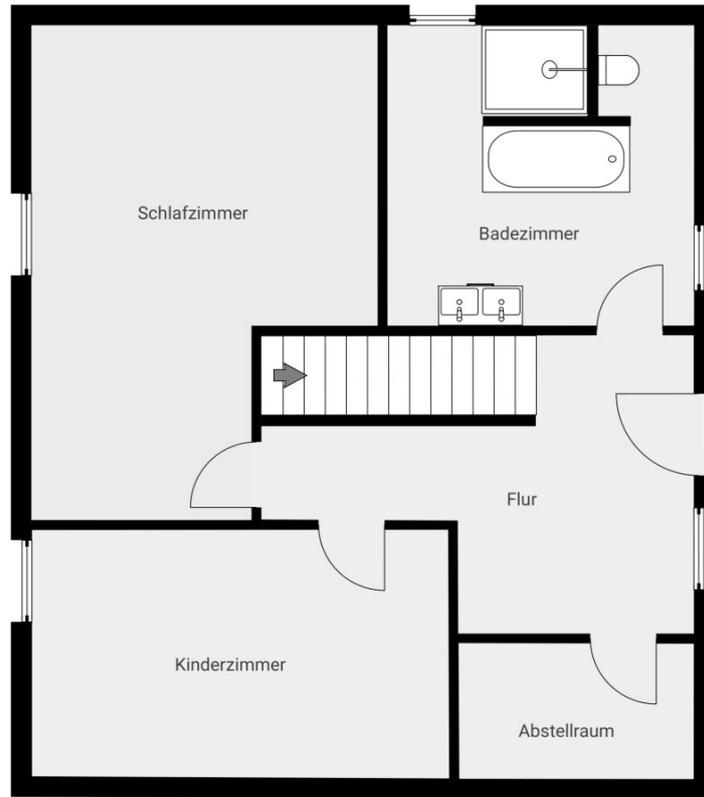


▼ Erdgeschoss

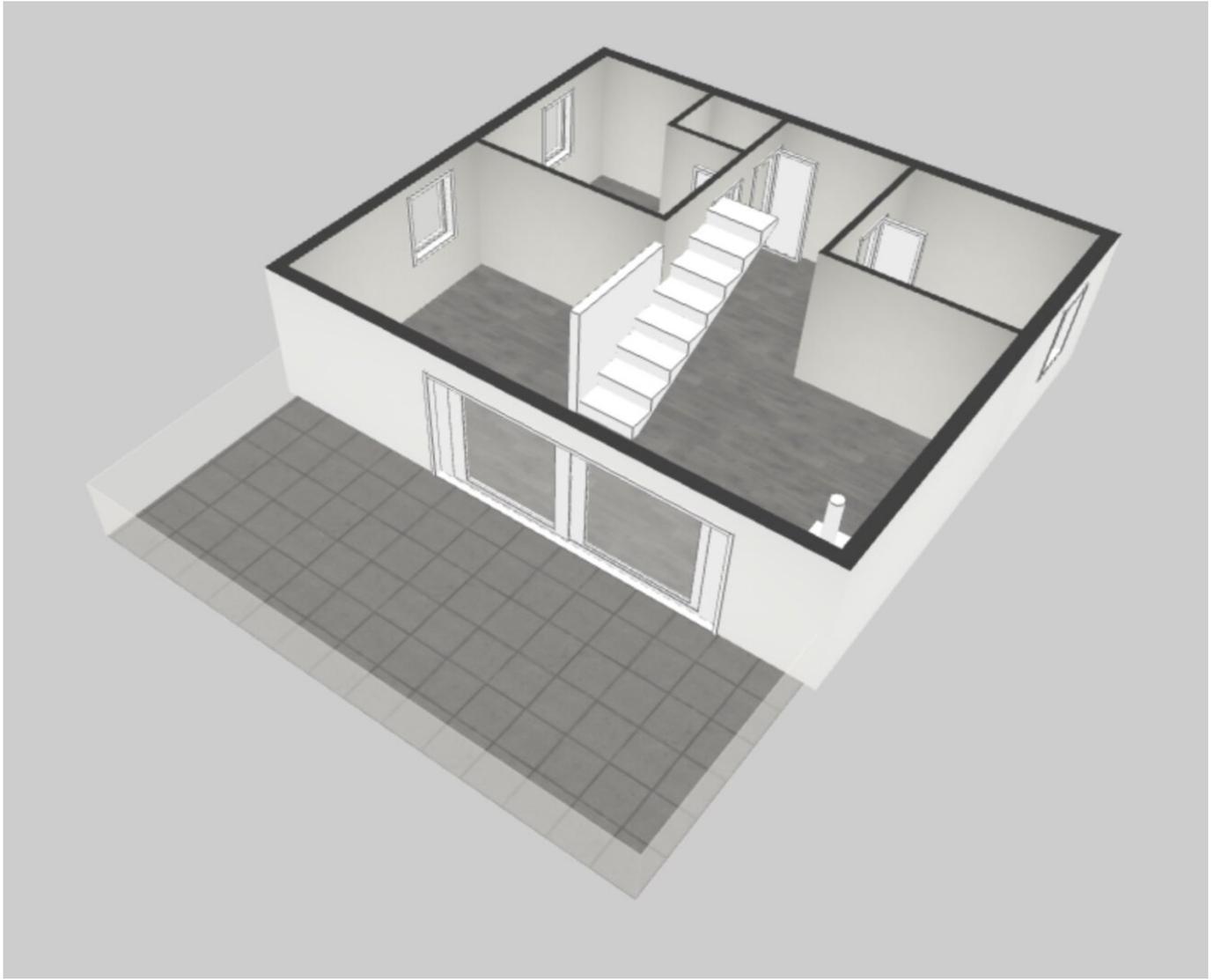


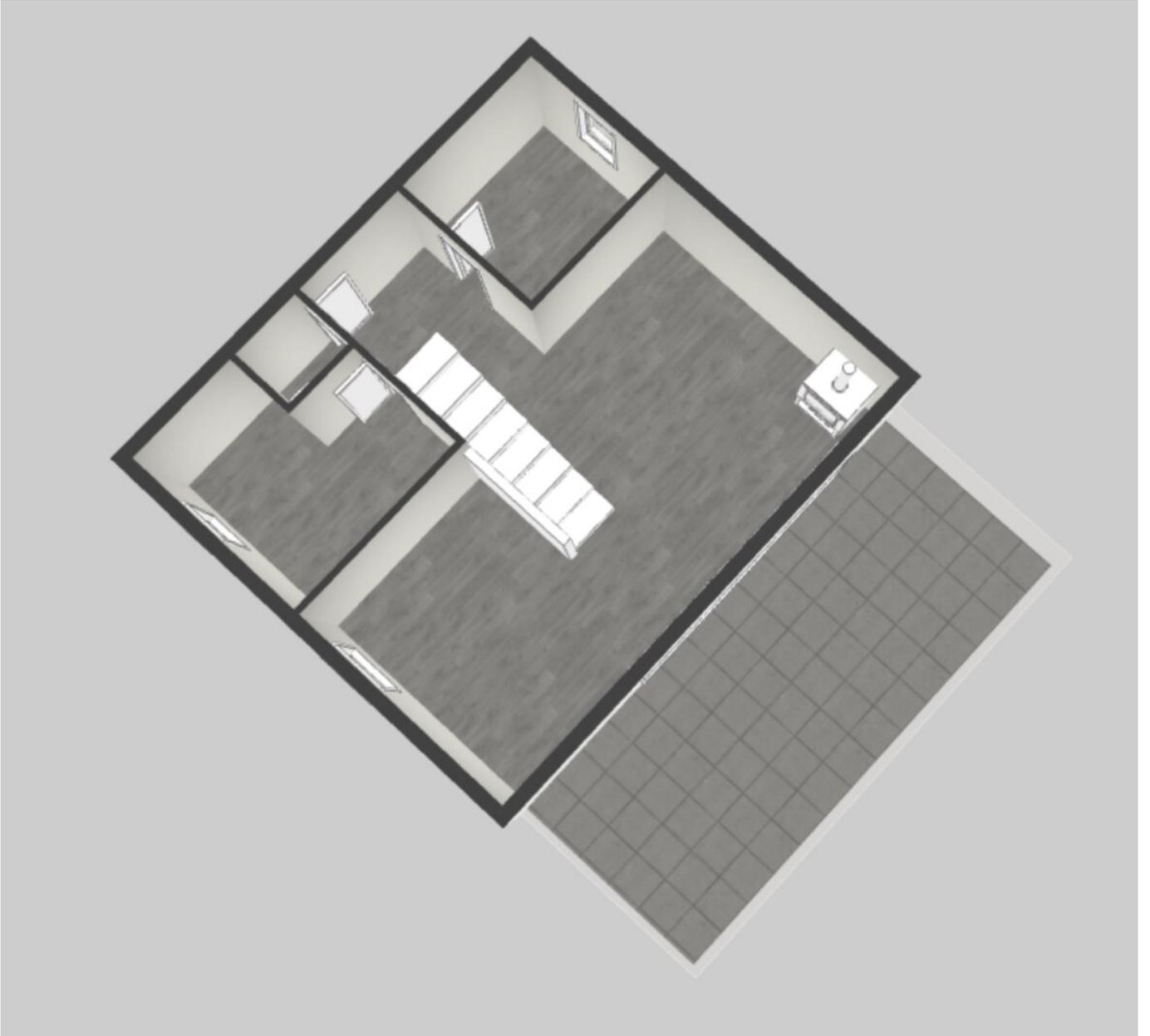
DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDLICHE GARANTIE DELIEFERT

▼ 1. Stock

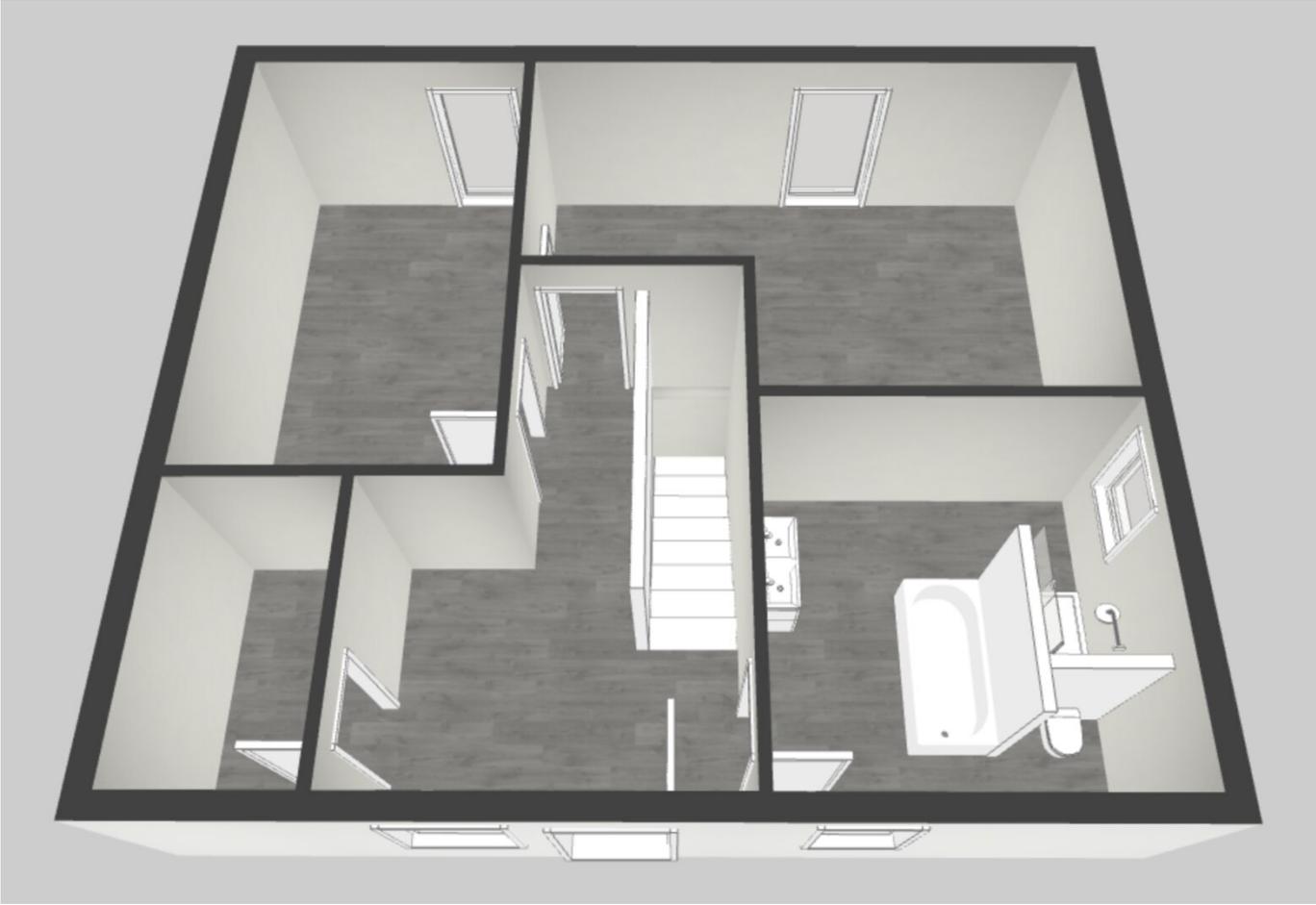


DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDLICHE GARANTIE DELIEFERT











Objektbeschreibung

Einziehen, ankommen und genießen – exklusives Einfamilienhaus in Toplage von Traboch

Dieses moderne Einfamilienhaus vereint gehobene Wohnqualität mit einer außergewöhnlichen Lage und einer Ausstattung, wie man sie in dieser Form selten findet. Das Haus wurde 2020 in Massivbauweise errichtet und befindet sich in einem top Zustand. Es liegt in erhöhter Aussichtslage am Ende einer ruhigen Sackgasse und grenzt direkt an landwirtschaftliche Flächen. Dadurch ist das Grundstück nahezu uneinsehbar und bietet ein Maximum an Privatsphäre, Ruhe und Sonnenstunden.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse bildet das Herzstück des Hauses. Hier genießen Sie einen traumhaften Fernblick ins Grüne und direkten Zugang zum liebevoll angelegten Garten mit beheiztem Pool. Die hochwertige Küche ist im Kaufpreis inkludiert, ebenso wie zahlreiche technische Extras, die dieses Haus zu einem echten Wohlfühlort machen.

Ein vergleichbarer Neubau mit dieser Ausstattung und Technik würde heute aufgrund der Bau- und Grundstückskosten nahezu das Doppelte kosten – eine seltene Gelegenheit für alle, die Qualität schätzen und sofort einziehen möchten.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 127 Quadratmeter
- Grundstücksfläche: ca. 1.433 Quadratmeter
- Baujahr: 2020
- Zimmer: 4 (Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro/Kinderzimmer)
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- WC: 2
- Terrasse: ca. 35 Quadratmeter, überdacht mit Glasdach (2021)
- Pool (BJ 2022) mit Überdachung und Heizung
- Carport mit großem Abstellraum: ca. 38 Quadratmeter
- Heizung: Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung

- Bezug: nach Vereinbarung

Besondere Lagevorteile

- erhöhte Aussichtslage mit unverbaubarem Fernblick
- Sackgassenlage – absolut ruhig und sicher
- angrenzendes Wald- und Grünland – keine direkten Nachbarn im hinteren Bereich
- perfekte Kombination aus Naturidylle und schneller Erreichbarkeit (Autobahnanschluss in wenigen Minuten erreichbar)

Ausstattung & Highlights im Haus

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- hochwertige Maßküche im Kaufpreis inkludiert
- überdachte Terrasse mit Glasdach und Blick in den Garten und Fernblick
- moderner Schwedenofen (2024) mit beheiztem Edelstahlausenkamin – noch nie in Betrieb
- neu asphaltierte Zufahrt (2023)
- liebevoll gestalteter Garten mit Pool, Spielbereich und Rückzugszonen

Außenbereich & Pool

- beheizbarer Pool mit einer separaten 2,16 Kilowatt Heizung, BJ 2022
- hochwertige Poolabdeckung inklusive
- Regenwassertank mit ca. 1.000 Litern für Gartenbewässerung
- großzügige, nahezu uneinsehbare Gartenanlage
- Garten und Außenanlage umfassend in den letzten Jahren neu angelegt

Technik & Smart Home

- Photovoltaikanlage mit 13 KW & Stromspeicher mit 24 KW, installiert 2021
- Wärmeauskopplung aus der PV-Anlage zur Warmwassererzeugung
- Heizung: Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Alarmanlage mit Schließensensoren an Fenstern und Türen sowie Bewegungsmeldern
- dreifach verglaste Fenster und große Hebe-Schiebetür zur Terrasse
- Insektenschutz in den Schlafräumen
- elektrische Rollläden, WLAN-fähig und appgesteuert programmierbar
- teilweise WLAN-fähige Innenbeleuchtung – per App steuerbar

Betriebskosten & Kaufpreis

- Kaufpreis: 549.000,- Euro
- Betriebskosten: ca. 201 Euro pro Monat (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Müll, Gebäudeversicherung)
- Stromkosten inkl. Heizung, Warmwasser, Haushaltsstrom und Pool: ca. 207 Euro pro Monat
(Einspeisevergütung der PV-Anlage reduziert die tatsächliche Belastung)
- Maklerprovision: 3 Prozent des Kaufpreises zzgl. 20 Prozent USt

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.750m

Apotheke <3.750m

Krankenhaus <6.250m

Kinder & Schulen

Schule <1.750m

Kindergarten <4.250m

Universität <6.750m

Höhere Schule <6.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.250m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m

Polizei <3.750m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.750m

Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap