

Doppelhaus mit Charme – Zwei Wohneinheiten, ein Garten, viele Möglichkeiten



Objektnummer: 8515/75

Eine Immobilie von My Immo Center GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9601 Arnoldstein
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	360,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Garten:	240,00 m²
Keller:	35,00 m²
Kaufpreis:	999.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Marco Ressmann

My Immo Center GmbH & Co KG
Apothekergasse 2
9601 Arnoldstein

T 0664 2338861
H 0664 2338861

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









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Doppelhaus, das sowohl als gemeinsames Familiendomizil als auch als zwei separate Wohneinheiten genutzt werden kann. Die beiden Häuser sind aktuell durch eine Innentür miteinander verbunden und bieten somit optimalen Komfort für eine Großfamilie oder mehrere Generationen unter einem Dach. Bei Bedarf kann diese Tür jedoch problemlos wieder verschlossen werden, sodass zwei vollständig unabhängige Einheiten entstehen.

Highlights auf einen Blick:

- **Getrennte Hausanschlüsse:** Beide Haushälften verfügen über separate Strom- und Heizungsähler.
- **Moderne Energieversorgung:** Die Immobilie ist mit einer leistungsstarken Photovoltaikanlage inklusive **100 kWh Speicher** ausgestattet – nachhaltig und kostensparend.
- **Beheizung:** Effiziente Versorgung durch **Fernwärme** – kombiniert mit angenehmer **Fußbodenheizung** in beiden Haushälften.

Verglasung: Rechte Haushälfte: **3-fach-Verglasung** für höchste Energieeffizienz und Schallschutz.

Linke Haushälfte: **2-fach-Verglasung**.

- **Wellnessbereich:** Ein etwa **40 m² großer Wintergarten mit integrierter Outdoor-Sauna** lädt zum Entspannen ein – unabhängig von der Jahreszeit.
- **Garten:** Großzügige **Gartenfläche von ca. 240 m²** bietet viel Raum für Freizeit und Erholung.
- **Lärmschutz & Privatsphäre:** Eine **ca. 56 Laufmeter lange Einfriedung** dient als Schallschutz und klare Abgrenzung zur Straße – ideal für ein ruhiges Wohnambiente.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren

persönlichen Besichtigungstermin unter **+43 664 233 88 61**.

Ich freue mich auf Ihren Anruf, **Marco Ressmann, My ImmoCenter GmbH**

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr. Irrtum und 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap