

Exklusiver Bungalow in Grünruhelage ein Wohnen auf höchstem Niveau mit Pool und Smart-Home-System



Objektnummer: 6154/462

Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Hagenbrunn
Baujahr:	2019
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,00 m²
Nutzfläche:	135,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 41,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	790.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Marion Handler

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

T +436607950414
H 0660 79 50 414

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



















ANSICHT NORDOST



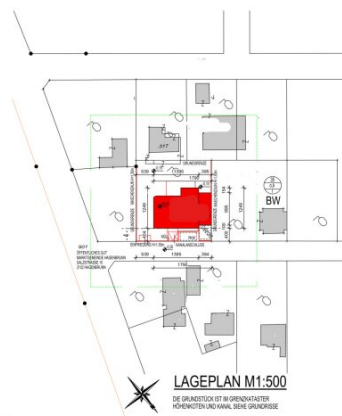
ANSICHT SÜDWEST



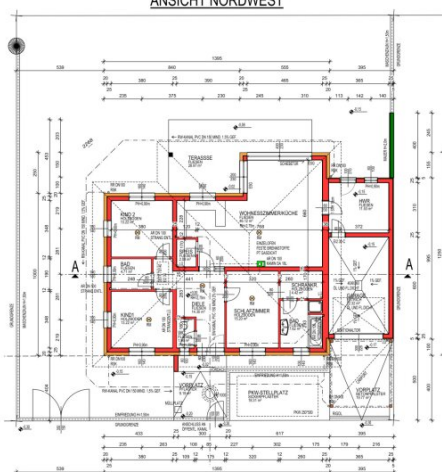
ANSICHT NORDWEST



ANSICHT SÜDOST



LAGEPLAN M1:500



ERDGESCHOSS

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 152,72m²
WOHNNUTZFLÄCHE: 122,81m²
NUTZFLÄCHE NEBENGEBAUDE: 33,85m²
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 580m² → 35%+103,35m²
VERBAUTE FLÄCHE: 152,67m²



ANSICHT EINFRIEDUNG, SCHNITT

LEGENDE
VERBAUTE FLÄCHE: 152,67m²
UMBAUTER RAUM: 973,66m²
WOHNNUTZFLÄCHE: 152,72m²



SCHNITT A-A

EINREICHPLAN M1:100

Betreff: ÜBER DIE ERRICHTUNG EINES WOHNSHAUSES MIT
GARAGE, CARPORT UND EINFRIEDUNGEN

KAT. GEMEINDE: 11026 HAGENBRUNN

Bauverben:

Grundgestümmen:

Planerfassen:

Ausführen:

Datum: 12.05.2018

Symbolen

Parie A B C D E F

Legende:

VERBAUTE FLÄCHE
WOHNNUTZFLÄCHE
NUTZFLÄCHE NEBENGEBAUDE
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
VERBAUTE FLÄCHE
VERBAUTE FLÄCHE

Plan Nr.:

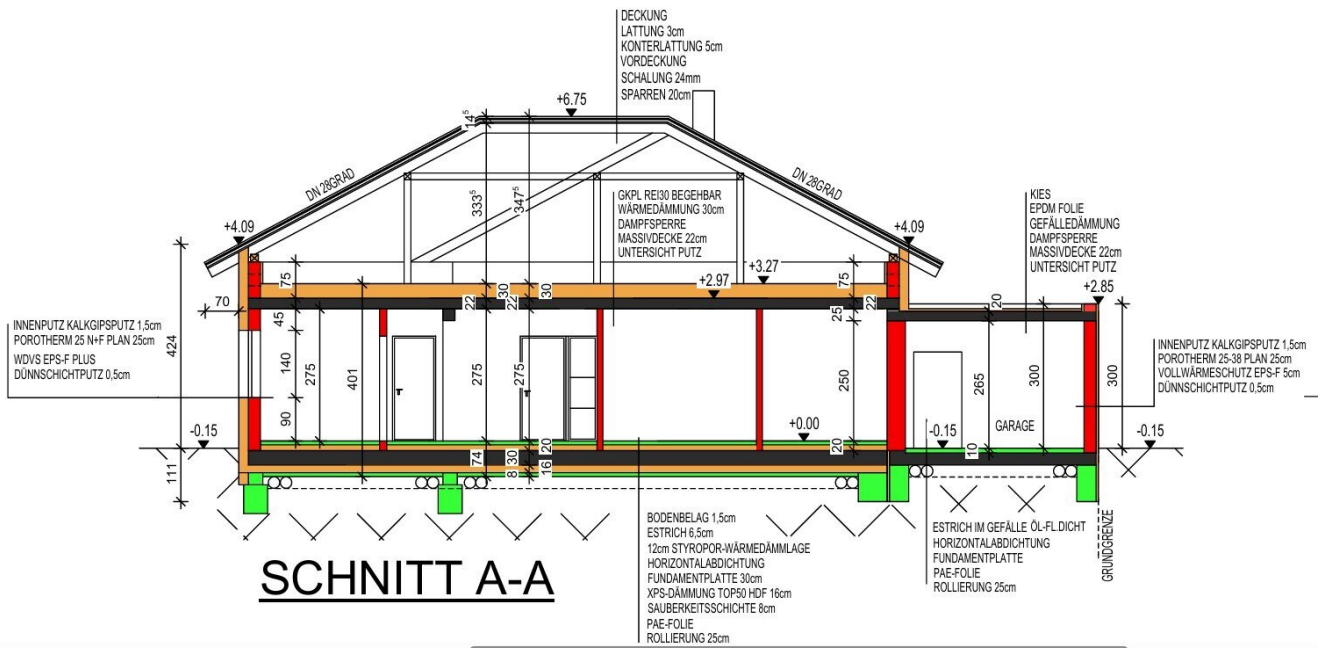
DESS PLANRECHNUNG DIENT ZUSÄTZLICH ZUR ERKLÄRUNG DER BERECHNUNGEN
FÜR DIE AUSFÜHRUNG DER DETAILANORDNUNGEN DER FACHWERKE, STÄTISCHE BERECHNUNGEN ZUR BERECHNUNG DER MASSSTÄBE
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND BERECHNUNG DER VERBAUTEN FLÄCHE (VERBAUTE FLÄCHE) KONTAKT: VERBAUTE FLÄCHE

1:100 x 584 x 831 (3.49m)

1:100



BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 152,72m²
WOHNNUTZFLÄCHE: 122,81m²
NUTZFLÄCHE NEBENGEBÄUDE: 33,85m²



Objektbeschreibung

Inmitten einer ruhigen, gepflegten Siedlungslage mit perfekter Infrastruktur direkt vor der Haustüre, präsentiert sich dieser hochwertige Bungalow in Massivbauweise ausgeführt als **wahres Wohnjuwel für Anspruchsvolle**. Die Liegenschaft kombiniert modernes Wohnen mit stilvollem Design, hochwertiger Ausstattung und naturnahem Lebensgefühl.

Die großzügige Nutzfläche von ca. **135 m²** verteilt sich ebenerdig auf einen durchdachten Grundriss mit lichtdurchfluteten Wohnbereichen und hochwertigsten Materialien.

Highlights der Immobilie

- **Offener Wohn-Essbereich** mit großformatigen Feinsteinzeug-Fliesen, moderner Küche mit Kochinsel und edler Steinplatte – die raumhohe Glasfront lässt sich öffnen und schafft einen fließenden Übergang zur Terrasse und zum Poolbereich
- **Schlaftrakt** mit Elternschlafzimmer inkl. offenem Schrankraumsystem sowie luxuriösem Masterbad mit Wanne, begehbare Dusche und TV-Anschluss
- **Zwei Kinderzimmer**, ein zusätzliches Bad mit Dusche und WC sowie eine separate Toilette mit Handwaschbecken
- **Einladende Diele** und praktischer **Wirtschaftsraum**

Technik & Ausstattung

- Massivbauweise mit hochwertigem **Bramac-Dach**
- Alarmanlage
- **Eicheoptik-Innentüren** mit verdeckten Scharnieren

- Elektrisches **Einfahrtstor**, **Garage** mit elektrischem Sektionaltor & **Starkstromanschluss**
- **Gegensprechanlage**
- **3-fach verglaste Fenster (Alu/Kunststoff)** mit Insektenschutz, Rollos bzw. Raffstores
- Glasfaseranschluss möglich

Outdoor-Bereich – Wellness & Genuss

- **Pool (4x8m, 1,5m tief)** mit **Sandfilteranlage**, integriertem, begehbarem Technikraum und großzügigem Liegebereich
- Nahtlos übergehende **Terrasse mit Beschattungs-Markise, Outdoor-TV, Grillplatz & Außendusche** – stilvoll eingefasst mit Lavendel, Rosen & Zierpflanzen
- **Gartenhaus (ca. 10 m²)** mit Anschlüssen für Sommerküche, WC & separatem Unterverteiler
- Wunderschöner **Garten mit Obstbäumen** (Marille, Zwetschke) und Ziersträuchern
- **Automatische Gartenbewässerung, Rasenroboter**, stilvolle Außenbeleuchtung
- Grundstück vollständig **eingefriedet** – Privatsphäre garantiert

Potenzial

Das Dachgeschoss ist für den **Ausbau vorbereitet**: Stiegenaufgang und Anschlüsse wurden bereits in der Bauphase berücksichtigt und ermöglichen eine einfache Erweiterung der Wohnfläche.

Lage

Diese exklusive Liegenschaft liegt in unmittelbarer Nähe zum **Einkaufszentrum G3**, dennoch in absoluter Grünruhelage. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Nahversorger sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe – ideal für Familien, Ruhesuchende oder anspruchsvolle Paare.

Fazit

Einziehen, genießen, ankommen – dieses exklusive Haus lässt keine Wünsche offen. Ob als Familienresidenz oder Rückzugsort mit höchstem Wohnkomfort: Hier vereinen sich Ästhetik, Funktionalität und Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin unter Tel. 0660 79 50 414

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <4.500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <4.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap