

**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

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

## Ihr Ansprechpartner



**Marion Handler**

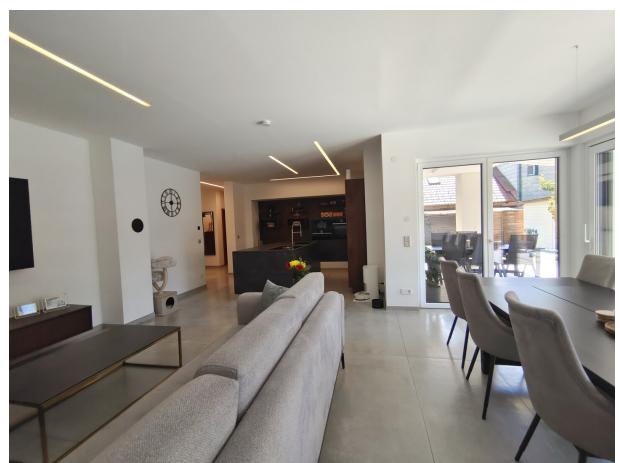
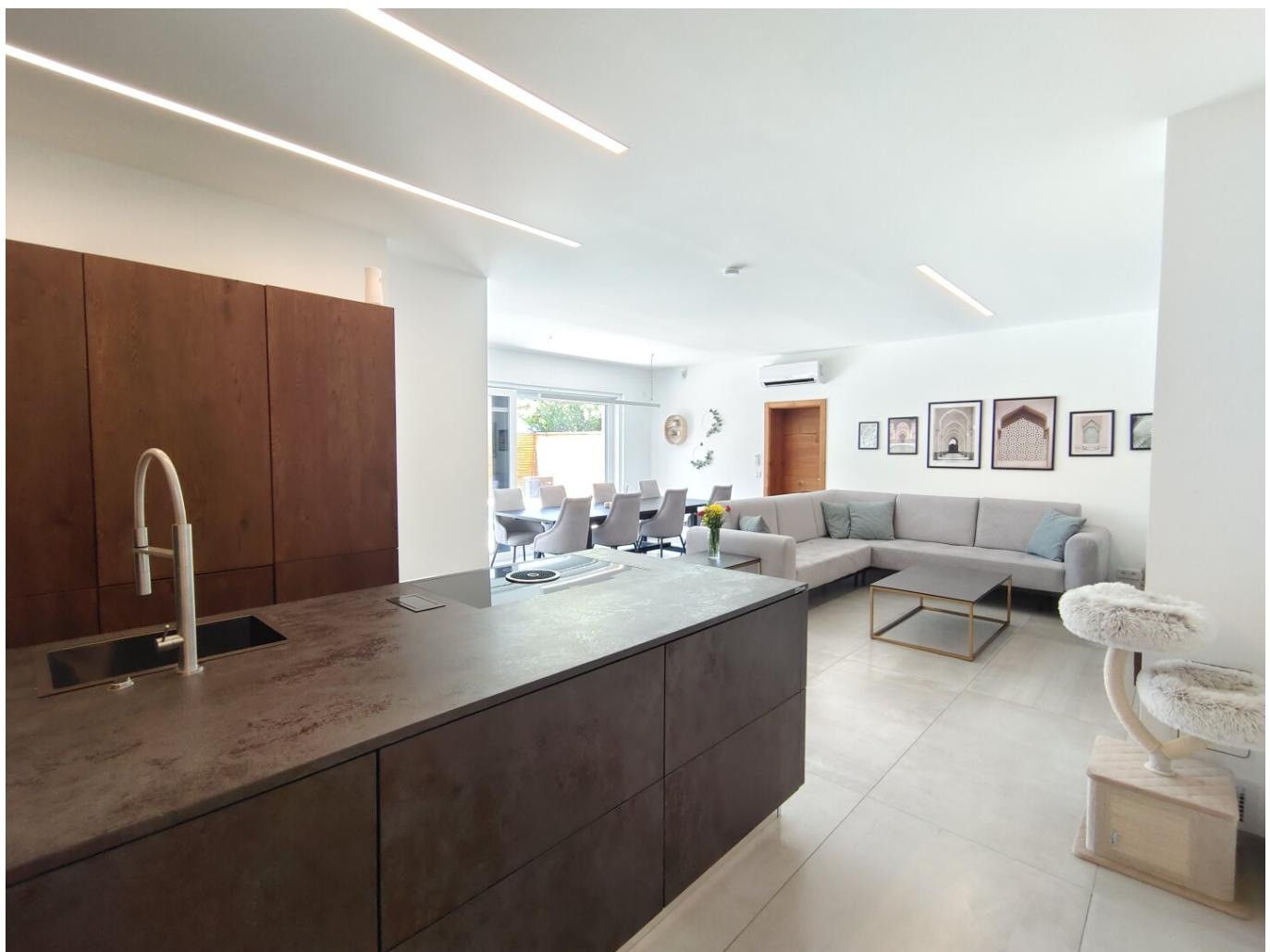
C.R. GmbH - Christian Rossik Immobilien  
Kirchdorf 16/6  
8132 Pernegg an der Mur

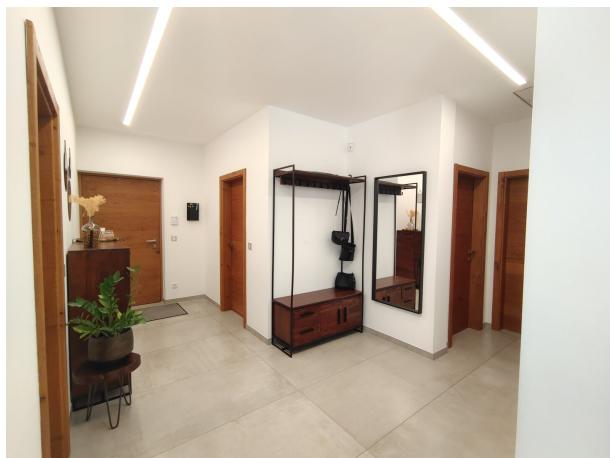
T +436607950414  
H 0660 79 50 414

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

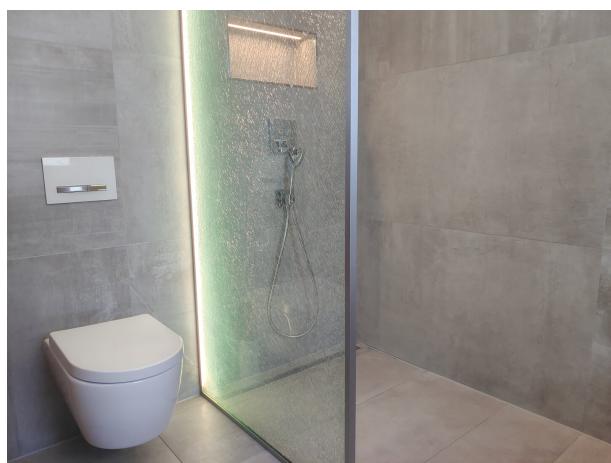






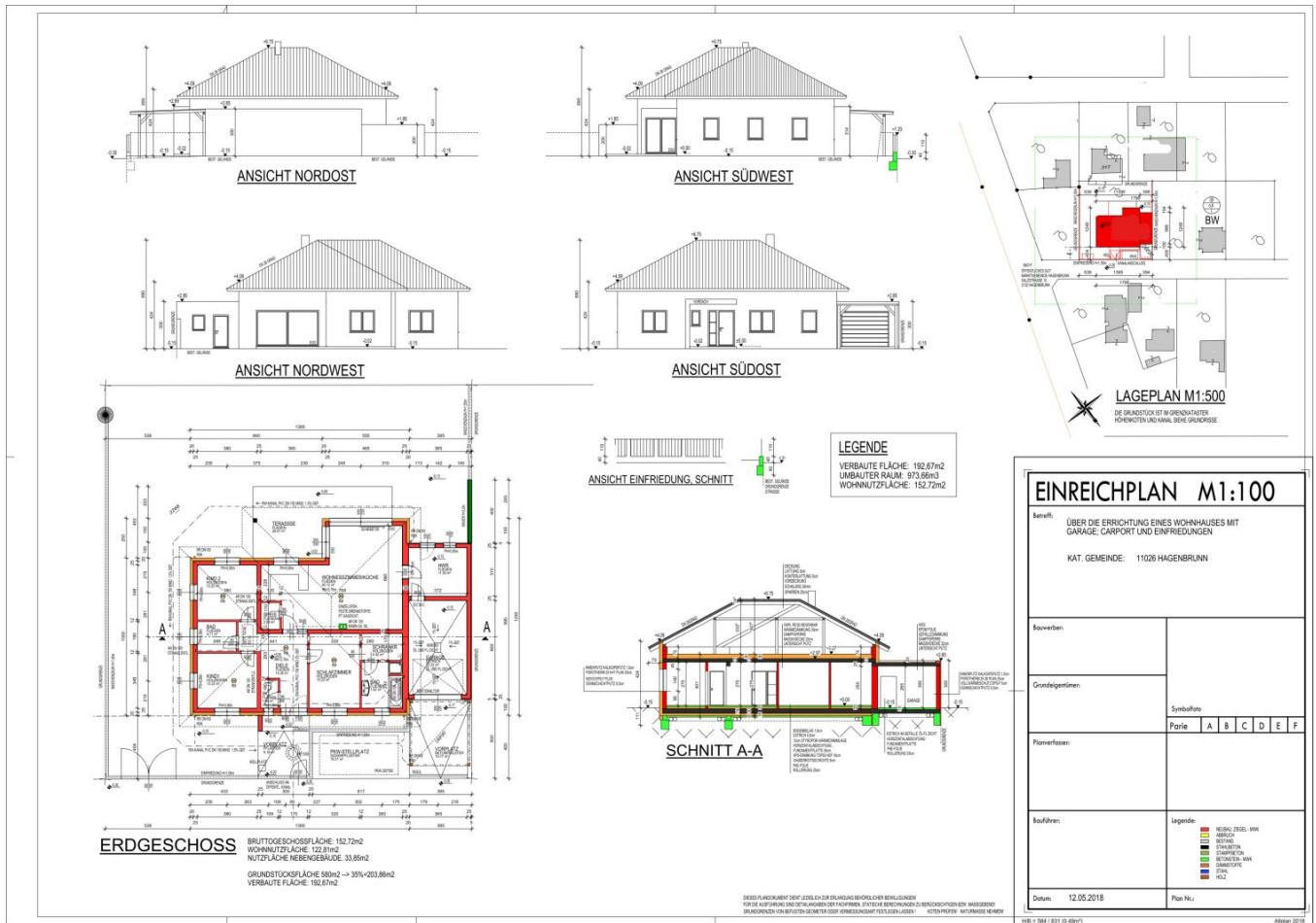


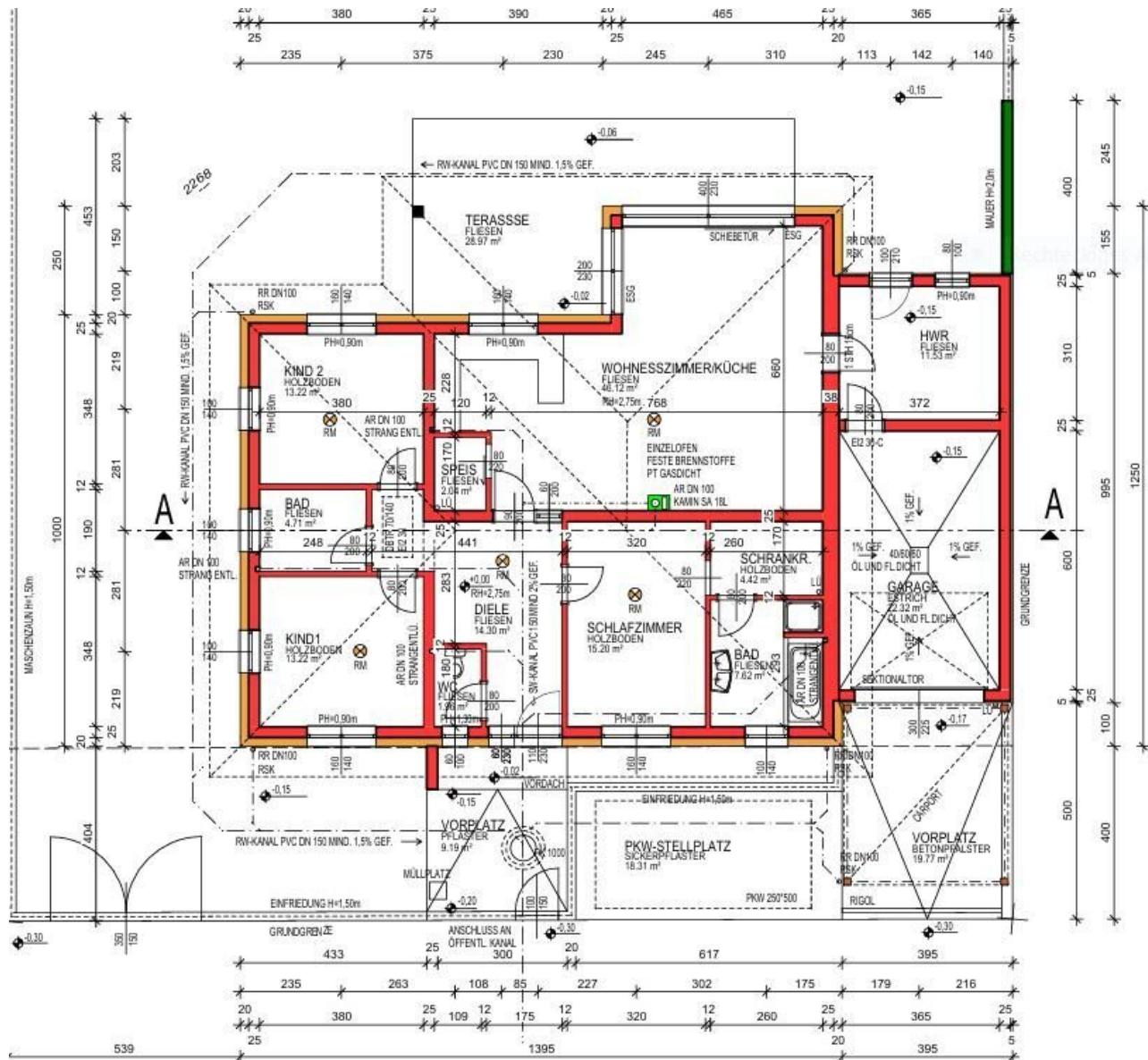






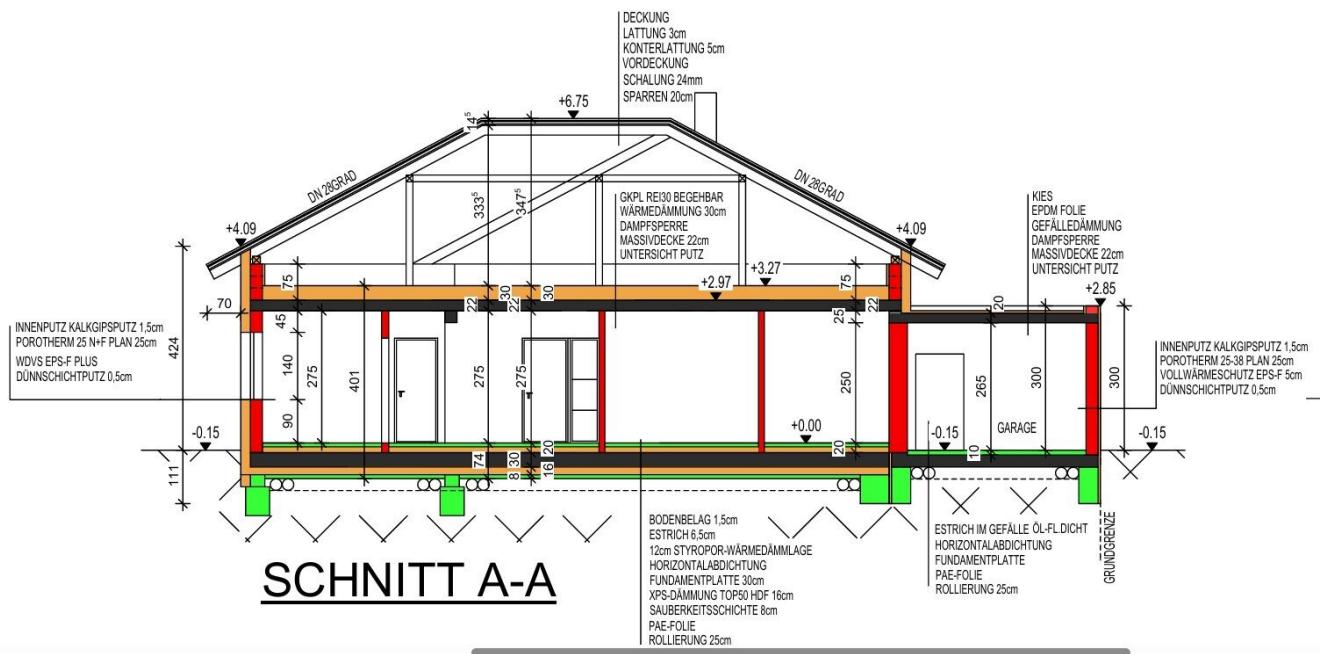






## ERDGESCHOSS

**BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 152,72m<sup>2</sup>**  
**WOHNNUTZFLÄCHE: 122,81m<sup>2</sup>**  
**NUTZFLÄCHE NEBENGEBAUDE: 33,85m<sup>2</sup>**



# 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 m<sup>2</sup>** 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, begehbarer 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, begehbarer Technikraum und großzügigem Liegebereich
- Nahtlos übergehende **Terrasse mit Beschattungs-Markise, Outdoor-TV, Grillplatz & Außendusche** – stilvoll eingefasst mit Lavendel, Rosen & Zierpflanzen
- **Gartenhaus (ca. 10 m<sup>2</sup>)** 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