

## **Wohnen mit Panoramablick – Charmantes Ein- oder Zweifamilienhaus nahe Arnoldstein**



**Objektnummer: 1697/1508**

**Eine Immobilie von Full House Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9587 Arnoldstein
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	179,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 92,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	91,30 €
<b>Heizkosten:</b>	208,33 €
<b>USt.:</b>	50,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Lanzer**



Immobilien verkaufen mit **System statt Hoffnung**.  
Noch nicht am Markt – aber schon in guten  
Händen



Der Immobilienverkauf beginnt  
**nicht beim Inserat**. Wir kombinieren  
vorgemerkte Kontakte mit  
durchdachter Vermarktung –  
persönlich & effektiv.

+43 676 4217090

office@full-house.immo





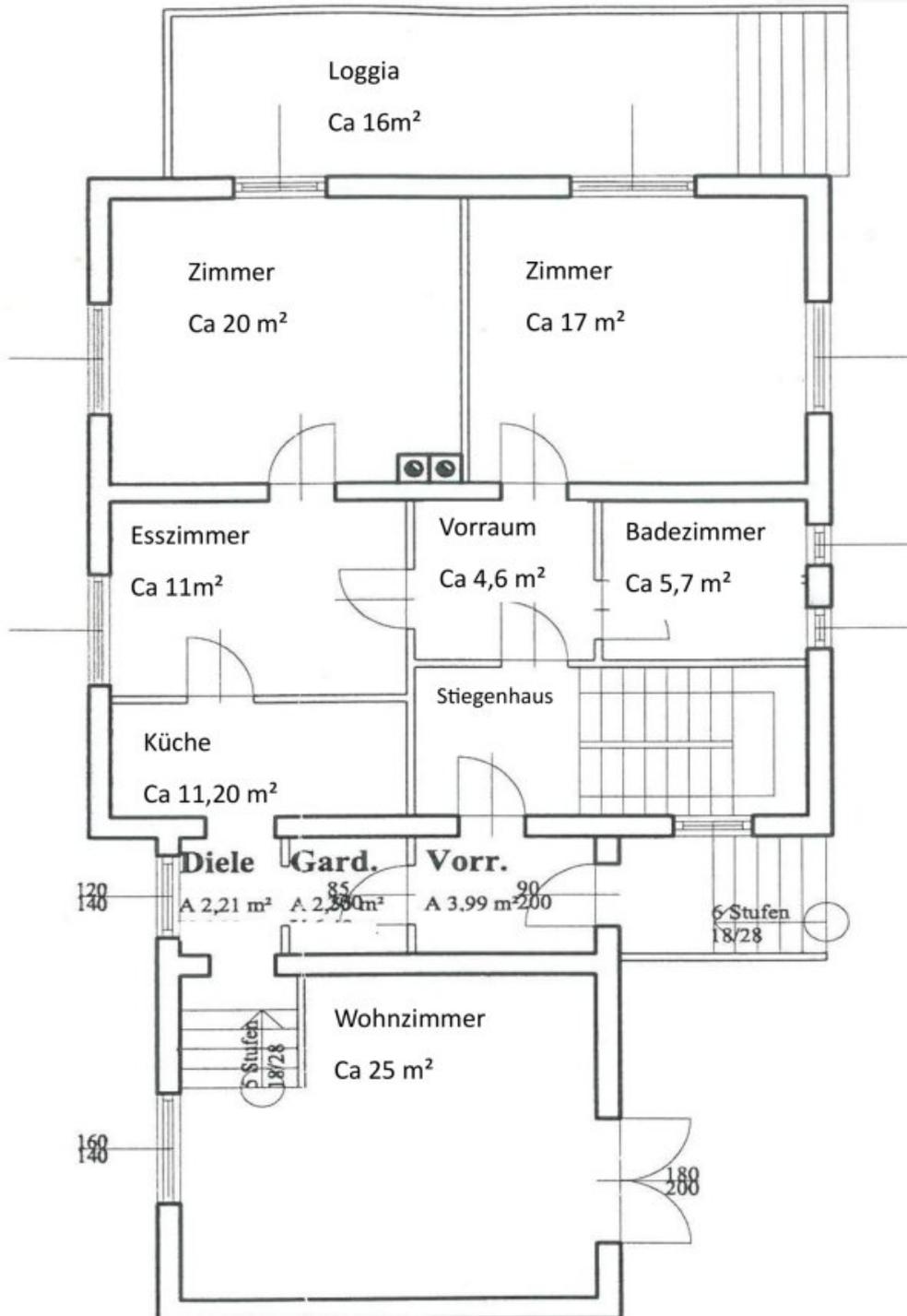


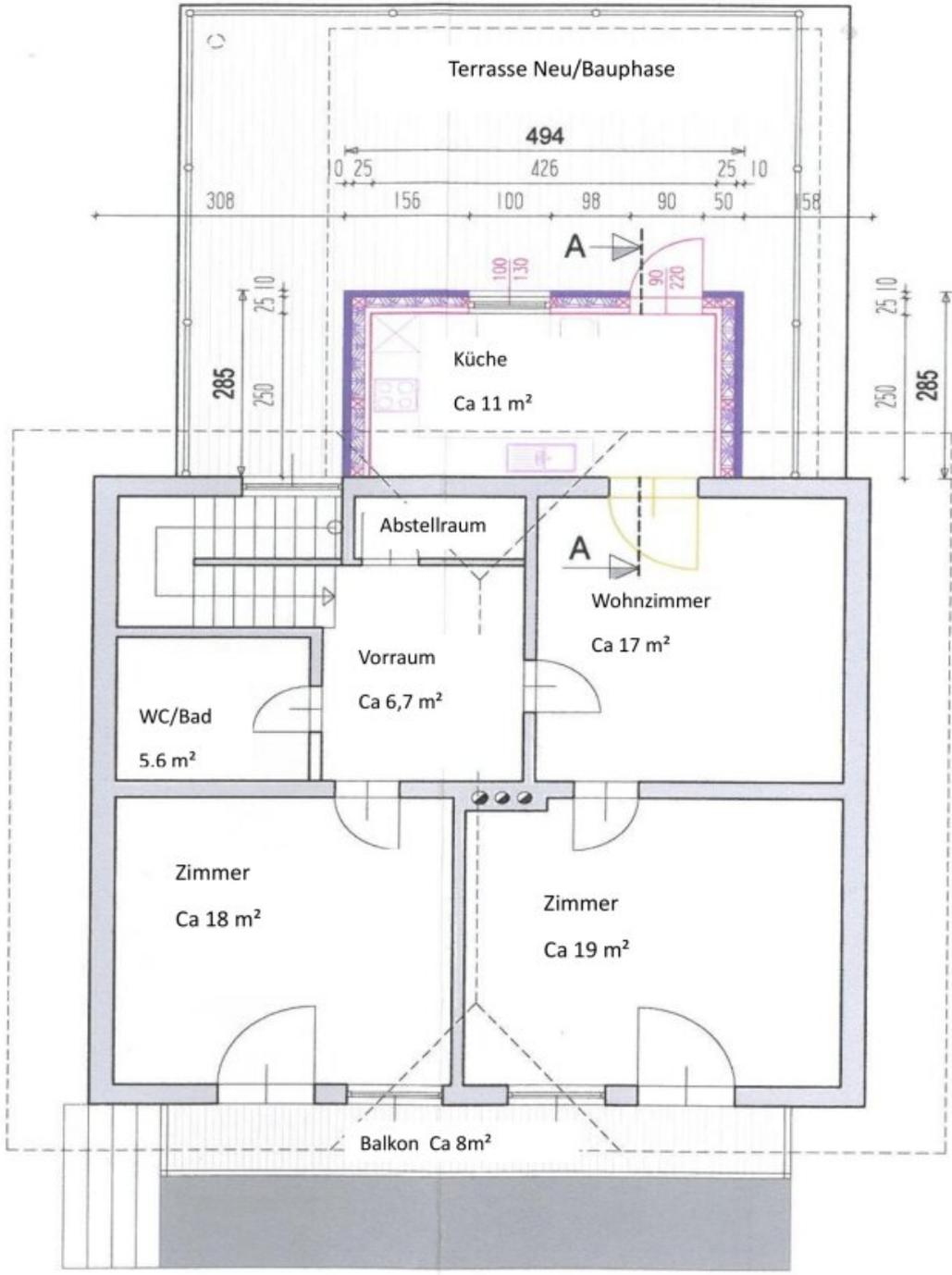


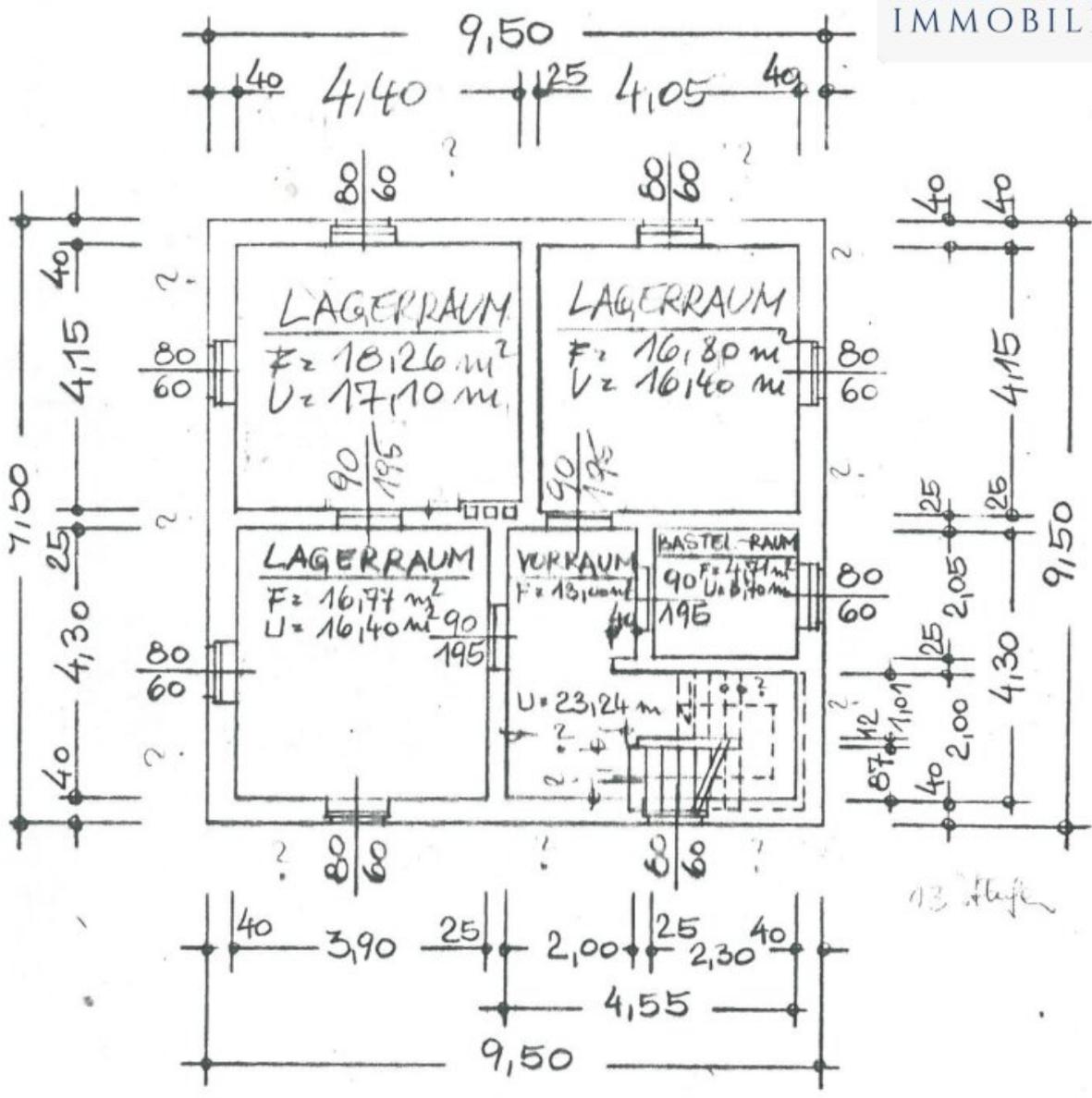












KELLERGESCHOSS M: 1:100

## Objektbeschreibung

Das ursprünglich 1952 errichtete Haus wurde zuletzt **2017 modernisiert** und eignet sich gleichermaßen als großzügiges Einfamilienhaus oder komfortables Zweifamilienhaus. Auf einer **Wohnfläche von ca. 179 m<sup>2</sup>** verteilen sich **zwei Etagen** mit einer flexiblen Raumaufteilung, die individuelle Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es für eine große Familie, als Mehrgenerationenwohnen oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

**Im Erdgeschoss** empfängt Sie ein geräumiger Eingangsbereich, der zentral zu den Wohnräumen führt. Hier befindet sich ein heller, großzügiger Wohnraum mit schönem Blick ins Grüne sowie eine separate Küche mit moderner Einbauküche. Zwei weitere Zimmer auf dieser Ebene lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen. Ein Badezimmer und ein separates WC komplettieren das Raumangebot des Erdgeschosses.

**Das Obergeschoss** kann auf Wunsch als eigenständige Wohneinheit genutzt werden. Dort stehen weitere Schlafzimmer zur Verfügung, die teils Zugang zum Balkon mit Panoramablick bieten. Besonders einladend ist die große Loggia mit rund 16 m<sup>2</sup> Fläche, die sonnige Stunden im Freien verspricht. Auch auf dieser Etage befindet sich ein eigenes Badezimmer, sodass sich hier ein zweiter abgeschlossener Wohnbereich schaffen lässt. Insgesamt verfügt das Haus über sieben Zimmer, zwei Bäder und zwei WCs.

Der rund 70 m<sup>2</sup> große Keller bietet reichlich Stauraum, Technikflächen und Platz für Hobbys.

**Zwei Garagen** mit insgesamt ca. 45 m<sup>2</sup> sowie zusätzliche Stellplätze direkt vor dem Haus sorgen für komfortables Parken.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, die Solarenergie, Pellets und Holz kombiniert. Die Bodenbeläge aus Fliesen, Parkett und Laminat schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre.

Die Grundrisse des Hauses sind so konzipiert, dass eine Trennung in zwei Einheiten problemlos möglich ist: Im Erdgeschoss befindet sich ein vollständiger Wohnbereich, während das Obergeschoss über separate Schlafräume, eine Loggia und ein eigenes Bad verfügt. So entsteht bei Bedarf ein Zweifamilienhaus mit zwei weitgehend unabhängigen Wohnbereichen.

Der große Garten, die Terrasse, der Balkon und die Loggia bieten ideale Voraussetzungen für Familienleben im Grünen oder für entspannte Stunden mit Blick auf die umliegende Bergwelt. Dieses Haus verbindet ländliche Ruhe mit bester Erreichbarkeit und eignet sich perfekt für individuelle Wohnideen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mary-butterfly.service.immo/registrieren/de) - <https://mary-butterfly.service.immo/registrieren/de>

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 <5.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.500m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap