Traumhaftes Einfamilienhaus in Edelstal – Freistehend, stilvoll & sofort bezugsfertig!

Objektnummer: 6846/145

Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2413 Edelstal
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,24 m²
Nutzfläche:	150,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 49,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,02
Kaufpreis:	499.000,00 €

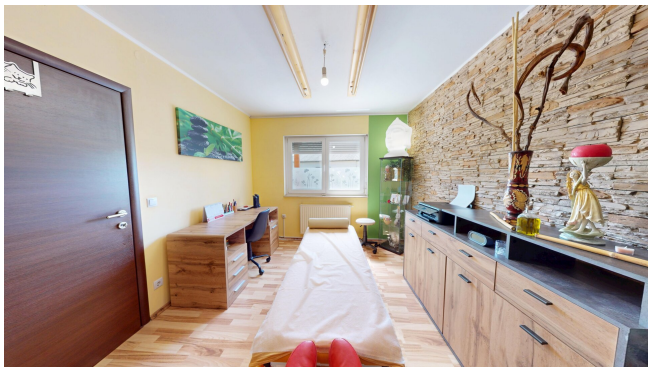
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

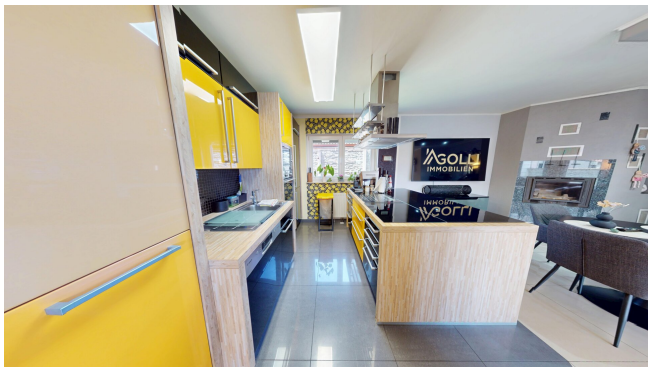
Jakup Agolli

Agolli Immobilien GmbH
Haydnplatz 1

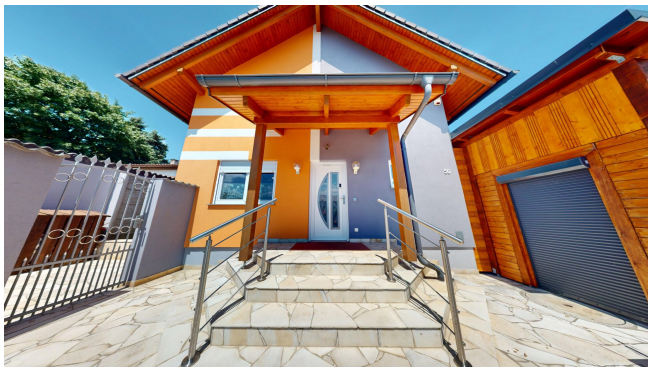


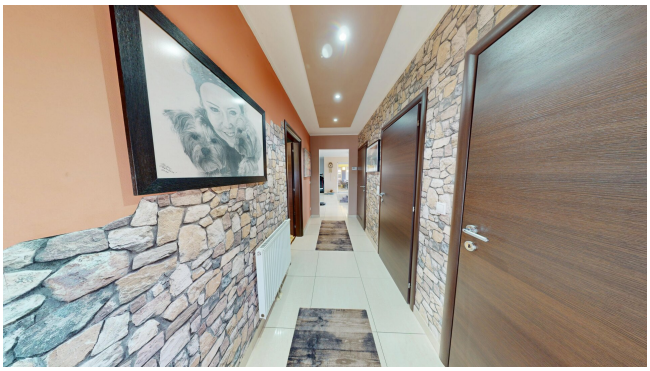
GOLLI
IMMOBILIEN

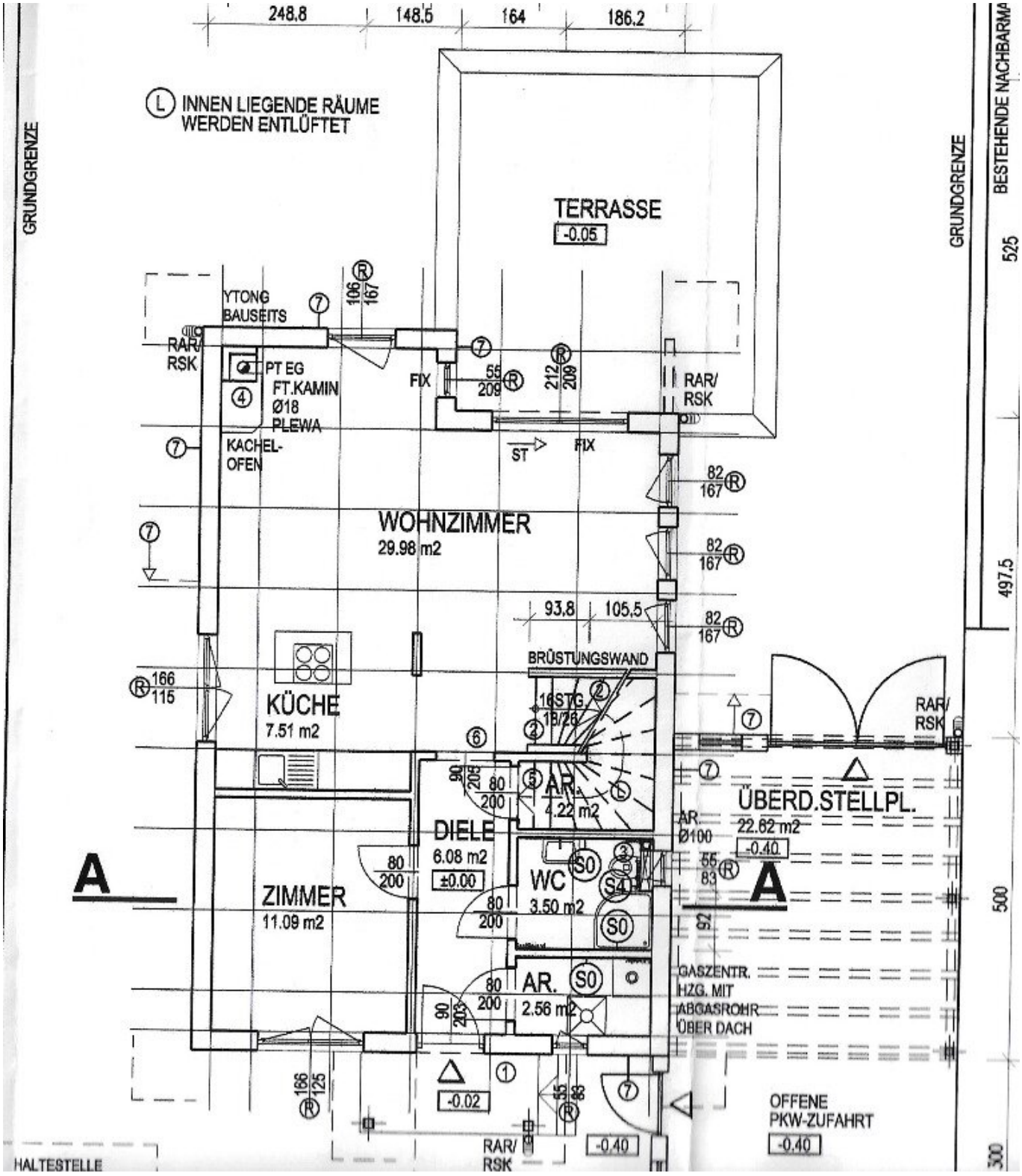
GOLLI
IMMOBILIEN

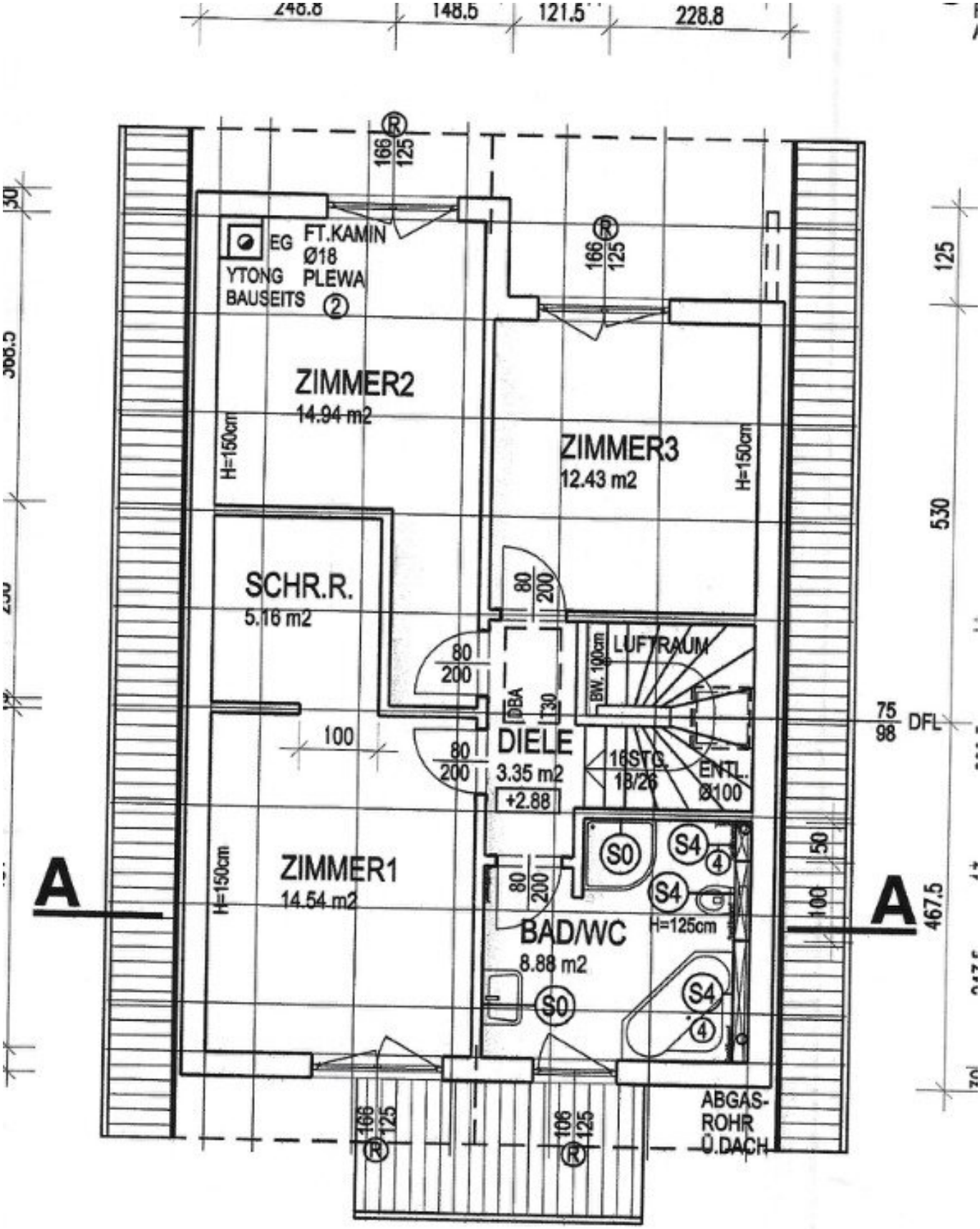

GOLLI
IMMOBILIEN

GOLLI
IMMOBILIEN






248.8
148.5
164
186.2
L INNEN LIEGENDE RÄUME WERDEN ENTLÜFTET
GRUNDGRENZE
BESTEHENDE NACHBARMA
TERRASSE
-0.05
YTONG BAUSEITS
RAR/ RSK
PT EG
FT.KAMIN Ø18 PLEWA
KACHEL-OFEN
FIX
ST
WOHNZIMMER
29.98 m2
93.8
105.5
BRÜSTUNGSWAND
KÜCHE
7.51 m2
16STG. 19/26
AR.
4.22 m2
DIELE
6.08 m2
±0.00
WC
3.50 m2
ZIMMER
11.09 m2
AR.
2.56 m2
ÜBERD.STELLPL.
22.62 m2
-0.40
AR. Ø100
GASZENTR. HZG. MIT ABGASROHR ÜBER DACH
OFFENE PKW-ZUFAHRT
-0.02
HALTESTELLE
525
497.5
500
300


248.8
148.5
121.5
228.8
EG
FT.KAMIN
Ø18
YTONG
PLEWA
BAUSEITS
ZIMMER2
14.94 m2
H=150cm
ZIMMER3
12.43 m2
H=150cm
SCHR.R.
5.16 m2
LUFTRAUM
BW. 190cm
DIELE
3.35 m2
+2.88
DBA
130
16STG.
18/26
ENTL.
Ø100
75
98
DFL
100
ZIMMER1
14.54 m2
H=150cm
BAD/WC
8.88 m2
H=125cm
S0
S4
A
A
530
467.5
125
ABGAS-
ROHR
Ü.DACH

Objektbeschreibung

Hier zur Videobesichtigung

In ruhiger Lage von Edelstal erwartet Sie dieses hochwertig ausgestattete, freistehende Einfamilienhaus, das mit durchdachtem Raumkonzept, moderner Technik und einem traumhaften Gartenbereich überzeugt. Das voll isolierte Haus wird **voll möbliert** verkauft und bietet Ihnen die Möglichkeit, ohne weiteren Aufwand sofort einzuziehen und das Leben zu genießen – Komfort und Stil inklusive.

Im **Erdgeschoss** betreten Sie das Haus über einen einladenden Vorraum, der direkt in die offen gestaltete Wohnküche führt. Die maßgefertigte Hochglanzküche mit moderner Kochinsel ist nicht nur ein Blickfang, sondern auch perfekt in den Wohnbereich integriert – Kochen und Leben verschmelzen hier auf harmonische Weise. Der angrenzende, ca. 35 m² große Wintergarten mit Klimaanlage erweitert den Wohnraum und lädt ganzjährig zum Verweilen ein. Ein hochwertiger Kamin mit Wärmeverteilung sorgt in den kühlen Monaten für behagliche Wärme. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer eignet, sowie ein Badezimmer mit Fenster und Walk-In-Dusche. Der praktische Technikraum bietet Platz für Waschmaschine und Trockner und dient gleichzeitig als Wirtschaftsraum. Ein clever genutzter Abstellraum unter der Treppe funktioniert ideal als begehbare Garderobe. Für jederzeit angenehme Temperaturen sorgt die zentrale Klimaanlage, die im gesamten Haus verbaut ist.

Im **Obergeschoss** befinden sich drei großzügige, helle Schlafzimmer, die alle mit Außenrollos ausgestattet sind und dadurch optimalen Schlafkomfort bieten. Auch hier wurde auf Komfort und Qualität geachtet: Das zweite Badezimmer überzeugt mit einer weiteren Walk-In-Dusche und einem WC – modern, stilvoll und funktional.

Der **außenliegende Gartenbereich** ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. Eine **Whirlpool-Lounge mit Solar-Dusche** verwandelt den Garten in Ihre ganz persönliche Wellnessoase – ideal für entspannte Stunden in absoluter Privatsphäre. Der massive Geräteschuppen bietet ausreichend Platz für alle Gartengeräte, die dank des ebenfalls enthaltenen elektrischen Rasenmähers mühelos gepflegt werden können. Zwei angelegte Hochbeete laden zum eigenen Gemüseanbau ein. Ein überdachter Pavillon bietet einen gemütlichen Platz im Grünen – ob für laue Sommerabende oder gesellige Runden. Besonders hervorzuheben ist das **hochwertige Carport**, das Ihr Fahrzeug zuverlässig vor Witterung schützt und direkt an das Haus angrenzt. Das Grundstück ist zusätzlich von der Rückseite befahrbar – ideal für Gartenarbeiten, Anlieferungen oder Spaziergänge, denn direkt hinter dem Haus beginnen die weitläufigen Natur- und Spazierwege rund um die Edelstaler Lerchfelder.

Ein weiteres Plus: Das Haus ist mit einer modernen **Alarmanlage ausgestattet**, bei der jedes einzelne Fenster alarmgesichert ist – für maximale Sicherheit und ein beruhigendes Gefühl.

KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli 0676 515 4407

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. ?

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Apotheke <6.500m
Arzt <4.500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.500m
Kindergarten <4.000m
Universität <8.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <5.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <6.000m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <4.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap