

## **Exklusives Wohnhaus mit Pool, PV-Anlage & Traumgarten!**



**Objektnummer: 8057**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4690 Oberndorf bei Schwanenstadt
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m²
<b>Keller:</b>	130,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 165,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,74
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

23.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



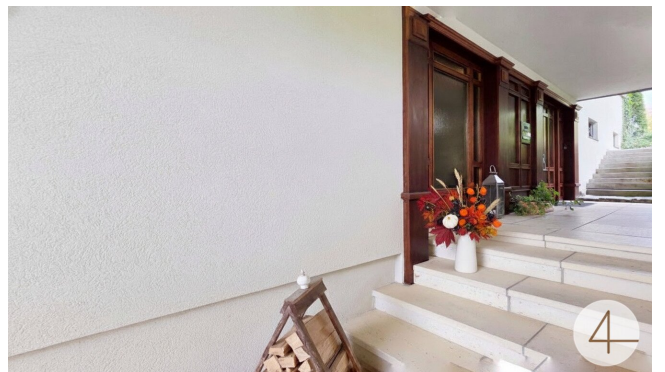
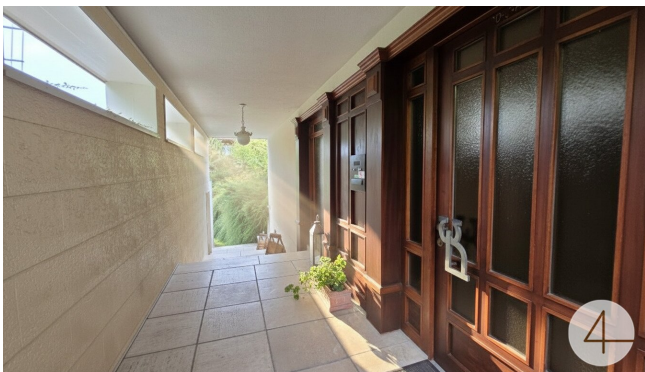
**Carla Allram**

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau

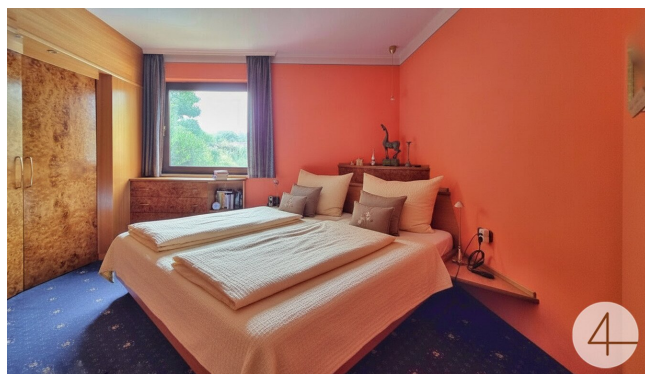
T 0676 / 59 479 59  
H 0676 / 59 479 59

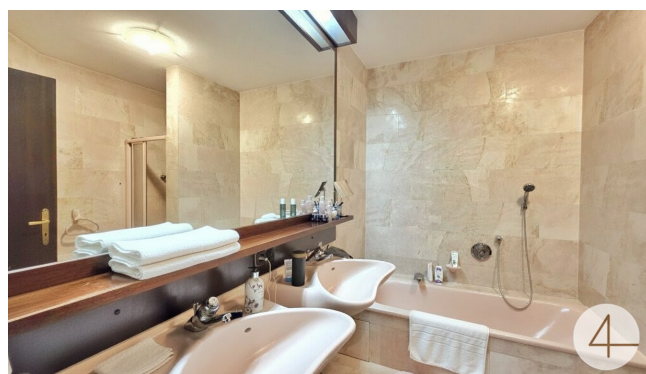
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















## Objektbeschreibung

Dieses voll unterkellerte Wohnhaus vereint hochwertige Ausstattung und ein liebevoll gestaltetes Außenambiente.

Nutzfläche der Liegenschaft inkl. Keller und Garage rund 300m<sup>2</sup>

Die ca. 42 m<sup>2</sup> große Garage mit Ladestation für E-Autos, großzügigen Wohn-Essbereich und durchdachte Details bieten Komfort auf hohem Niveau.

### Wohnbereich mit Kachelofen und Zugang zum Garten

- 3 Zimmer + elegantes Badezimmer
- Großzügiges Vorzimmer mit hochwertigem Marmorboden
- Essbereich ebenfalls mit edlem Marmor ausgelegt
- Küche mit Essplatz
- Separates WC
- Wohnzimmer
- **Großer Dachboden** - für eine mögliche Wohnraumerweiterung

### Kellergeschoss mit vielseitiger Nutzung

- Gästezimmer
- Werkraum
- Stüberl für gesellige Abende
- Sauna mit Dusche
- Ölheizung kombiniert mit Luftwärmepumpe (Warmwasser)



- **Neue Photovoltaikanlage** mit 12 kWp & 18 kWh Speicher – effizient & nachhaltig

## **Außenbereich – Ruhe & Genuss pur**

- **4x8 m Außenpool** mit Gegenstromanlage
- Großzügige Terrassen mit hochwertigen Granitplatten
- Überdachte Sitzbereiche – ideal für jede Jahreszeit
- **Wunderschöner Garten** mit gepflegtem Biotop & exklusiver Bepflanzung
- **Repräsentativer Eingangsbereich** – stilvoll & imposant

Dieses Anwesen bietet eine einzigartige Kombination aus Wohnkomfort und Außenqualität – ideal für Menschen mit Sinn für Stil, Natur und Nachhaltigkeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.