

## **Exklusives Einfamilienhaus mit Galerie, Garten & Nebengebäuden – Ruheoase im Grünen bei Reitanlage**



**Objektnummer: 6409/547**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johannes Kepler Strasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8072 Fernitz-Mellach
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	206,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.050,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,68
Kaufpreis:	779.000,00 €
Betriebskosten:	57,04 €
Heizkosten:	116,66 €
USt.:	29,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernd Swoboda**























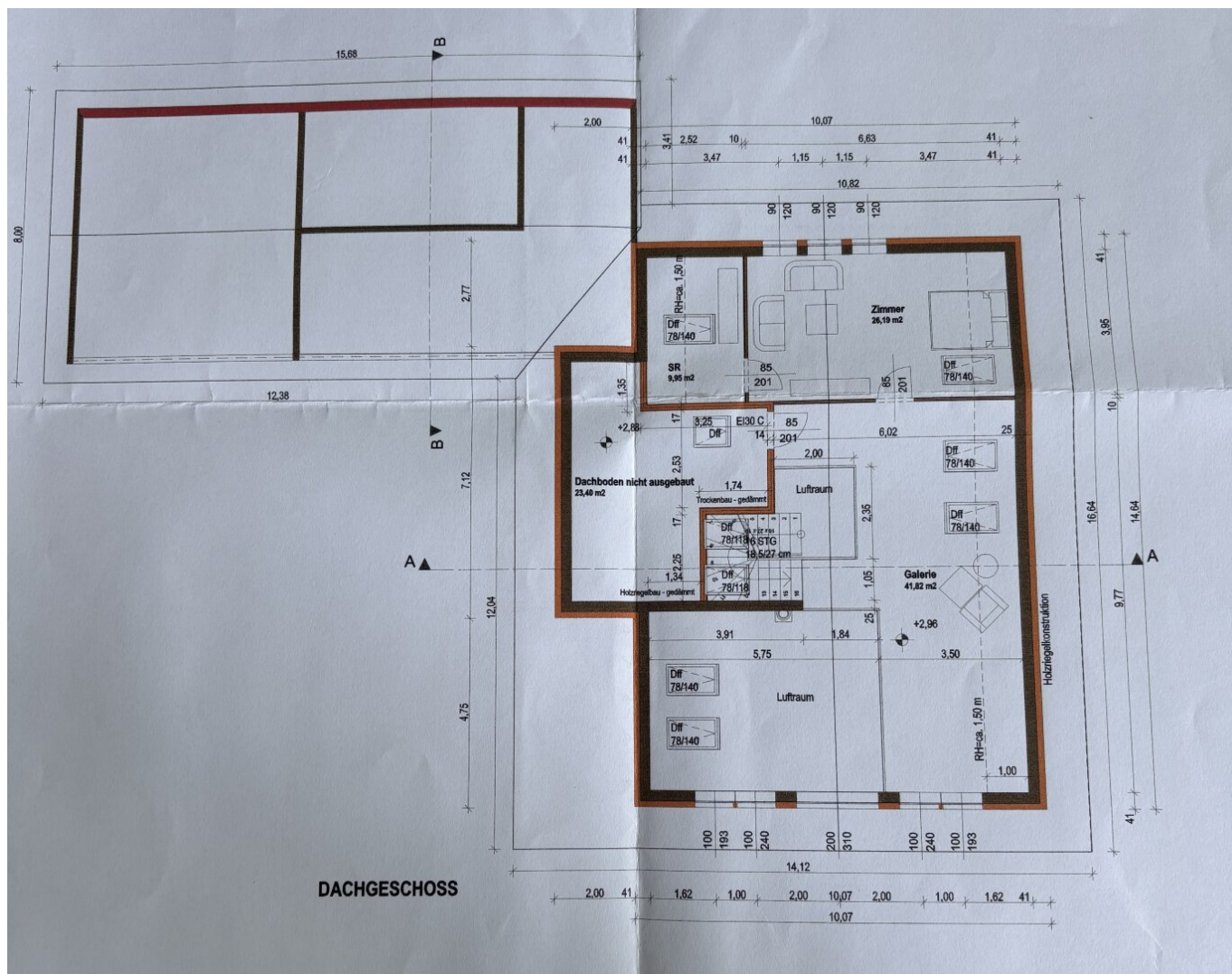




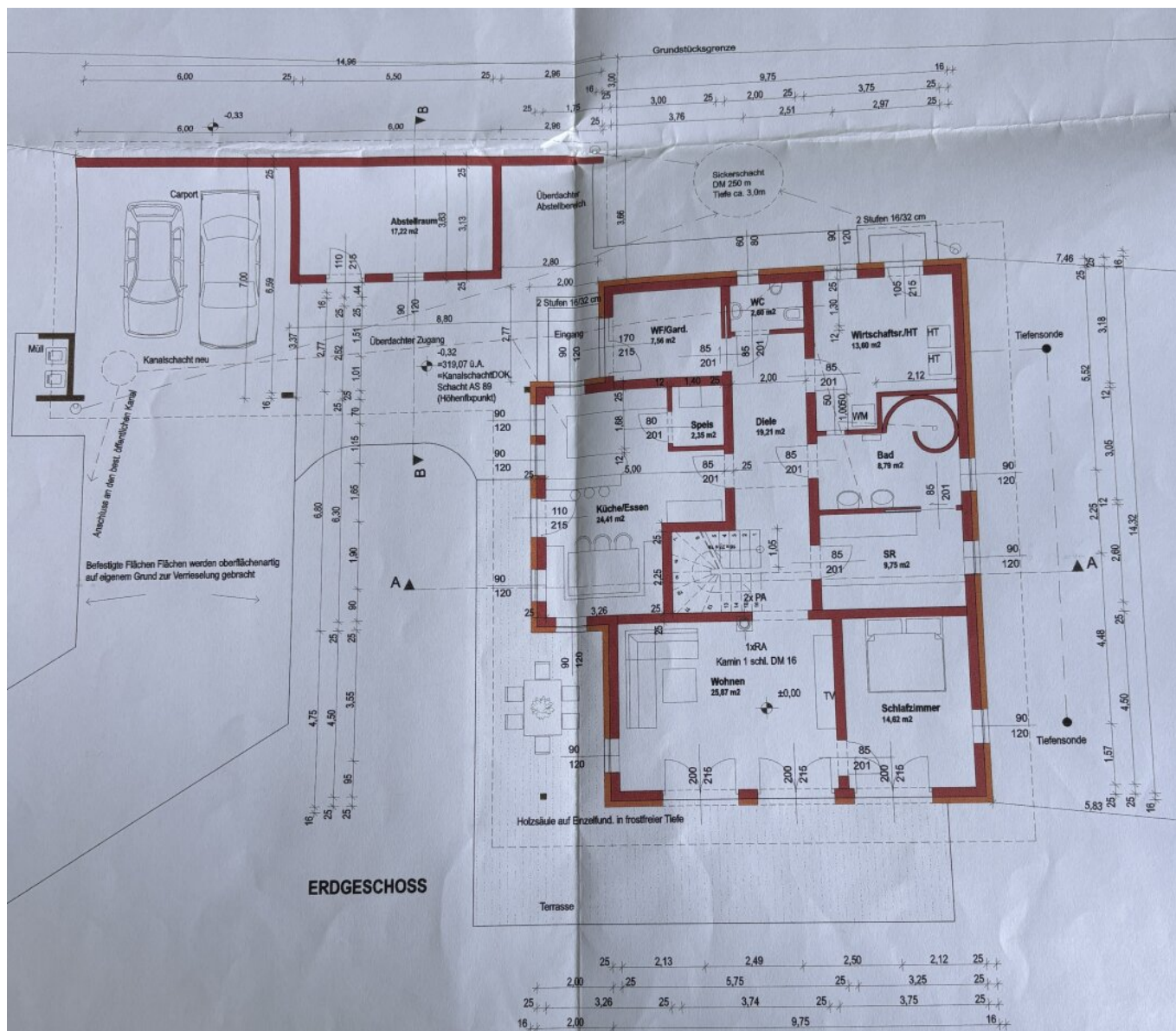












# Objektbeschreibung

## Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint **modernen Wohnkomfort, naturnahe Lage und absolute Privatsphäre** auf eindrucksvolle Weise. In einer ruhigen Sackgasse direkt neben einer Reitanlage gelegen, bietet dieses gepflegte Anwesen auf ca. **204 m² Wohnfläche** alles, was das Herz von Familien, Naturliebhabern und Ruhesuchenden begehrt.

## Wohnen mit Stil – Architektur & Ausstattung

Das im Jahr **2013 in Ziegelmassivbauweise** errichtete Haus überzeugt durch **hochwertige Bauqualität**, eine **moderne Architektur** und zahlreiche **besondere Ausstattungsmerkmale**.

Ein Highlight sind die **großflächigen Fenster** und die stilvolle **Galerie**, die dem Haus eine offene, lichtdurchflutete Atmosphäre verleihen und den Wohnraum elegant vergrößern.

Das **durchdachte Raumkonzept** erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design – ideal für Familienleben, Homeoffice oder kreative Wohnideen.

## Platz für Familie, Freizeit & Gäste

Die **asphaltierte Einfahrt mit elektrischem Tor** bietet nicht nur Komfort und Sicherheit, sondern führt zu einem **Doppelcarport** mit ausreichend Stellfläche.

Zusätzlich stehen ein **großzügiges Nebengebäude** mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sowie ein charmantes **Gartenhaus** zur Verfügung – perfekt als Gästeunterkunft, Hobbyraum oder Atelier.

## Naturidylle & Privatsphäre pur

Das Grundstück ist **uneinsehbar** und von einer gepflegten **Parkanlage** umgeben – ideal für entspannte Stunden im Freien. Der weitläufige Garten lädt zum **Spielen, Gärtnern oder Entspannen** ein, während die sonnige Terrasse zum Frühstück im Freien oder zum gemütlichen Grillabend einlädt.

Ein echtes Highlight für Tierfreunde: Der **angrenzende Pferdestall** ermöglicht die artgerechte Haltung eigener Pferde – ein seltener Luxus für Reitbegeisterte und Naturfreunde.

Ein **eigener Hausbrunnen** sorgt für nachhaltige Wasserversorgung und unterstreicht die naturnahe Lage des Anwesens.



## Energieeffizienz & Technik

Beheizt wird das Haus umweltfreundlich und effizient mittels einer **Wasser-Wasser-Wärmepumpe** – eine zukunftssichere Lösung für niedrige Energiekosten und nachhaltigen Wohnkomfort.

### Die Highlights auf einen Blick:

- **Ca. 204 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Ziegelmassivbauweise (BJ 2013)**
- **Lichtdurchfluteter Wohnbereich** mit großer Fensterfront & Galerie
- **Asphaltierte Einfahrt mit elektrischem Tor**
- **Doppelcarport** & großzügige Stellflächen
- **Nebengebäude & Gartenhaus**
- **Uneinsehbares Grundstück** in ruhiger Sackgasse
- **Großer Garten mit Parkanlage & Terrasse**
- **Pferdestall** direkt angrenzend
- **Hausbrunnen & Wasser-Wasser-Wärmepumpe**

## Ein Zuhause mit Charakter – für Menschen mit Anspruch

Dieses Anwesen ist **mehr als nur ein Haus** – es ist ein Ort, an dem Lebensqualität, Natur und Privatsphäre in perfektem Einklang stehen.

Wenn Sie auf der Suche nach einem **besonderen Zuhause in einzigartiger Lage** sind, laden wir Sie herzlich ein, sich selbst ein Bild zu machen.

**Kontaktieren Sie uns noch heute** – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen persönlichen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.250m

Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Universität <9.250m

Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <750m

Straßenbahn <7.250m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <2.250m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap