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

1

2

Land: Österreich

PLZ/Ort: 8072 Fernitz-Mellach

Baujahr: 2013 **Zustand:** Gepflegt Neubau Alter:

Wohnfläche: 206,00 m² Zimmer:

WC: 2 Terrassen: 1

Garten: 1.050,00 m²

B 44,00 kWh / m² * a Heizwärmebedarf: Gesamtenergieeffizienzfaktor: **B** 0,68

Kaufpreis: 779.000,00 € Betriebskosten: 57,04 €

Heizkosten: 116,66 € 29,03€ USt.:

Provisionsangabe:

Bäder:

Stellplätze:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernd Swoboda









































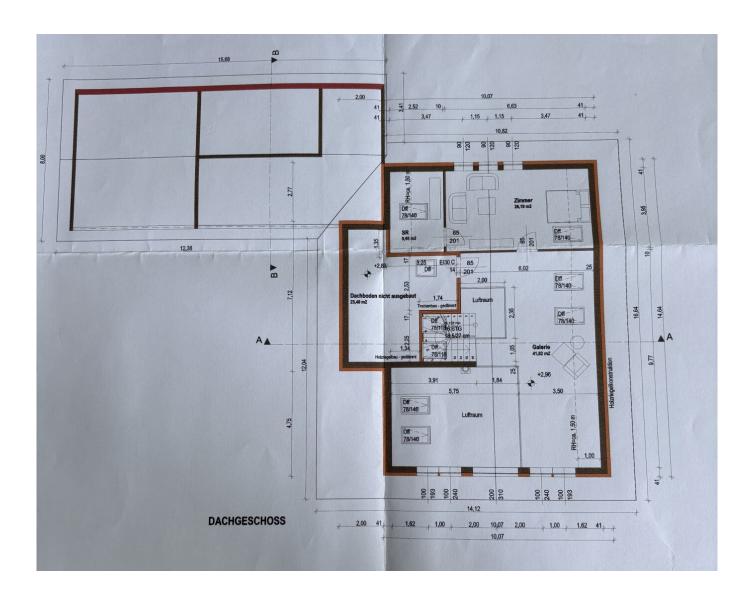


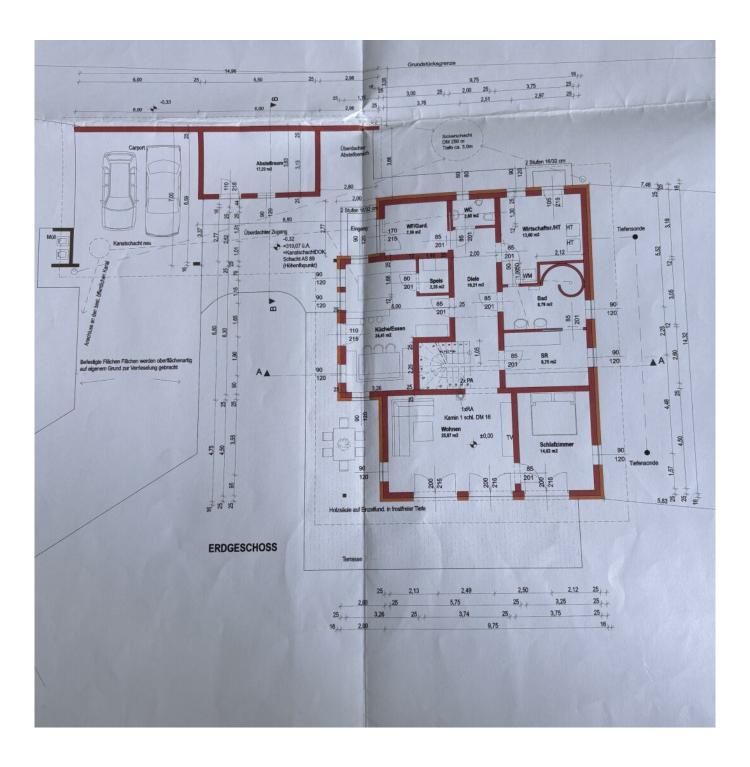












Objektbeschreibung

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-Warmepumpe** – eine zukunftssichere Lösung für niedrige Energiekosten und nachhaltigen Wohnkomfort.

Die Highlights auf einen Blick:

- Ca. 204 m² 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