# **Traumhaus mit Pool & Gartenparadies**



**Objektnummer: 5753/516647739** 

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 4701 Bad Schallerbach

Baujahr: 2022 Zustand: Neuwertig

Möbliert:TeilAlter:NeubauWohnfläche:206,16 m²

Zimmer: 11
Bäder: 3

Heizwärmebedarf: B 43,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,73

**Kaufpreis:** 1.089.000,00 € **Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

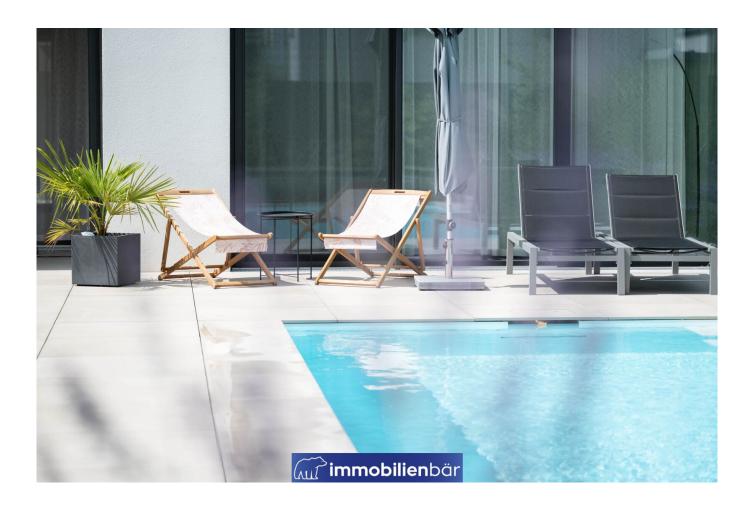
## **Ihr Ansprechpartner**



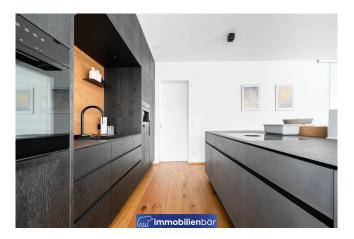
#### **Lukas Gabriel**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär Linzer Straße 26 4701 Bad Schallerbach

T +43 664 1049381





























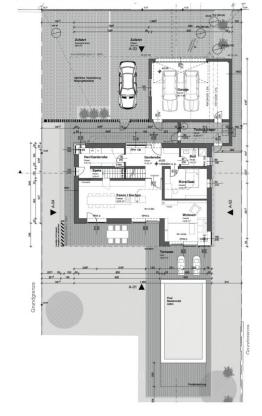








Grillparzerstraße 43 - 4701 Bad Schallerbach





## PLAN ERDGESCHOSS

Garderobe HWR/Garderobe	15,35 m² 9,35 m²
Speis	5,09 m <sup>2</sup>
Bad	5,42 m <sup>2</sup>
Büro/Gast	14,40 m <sup>2</sup>
Essen/Kochen	35,55 m <sup>2</sup>
Wohnen	20,06 m²

**GESAMT** 105,22 m<sup>2</sup>

Garage 49,71 m Technik/Lager 11,26 m

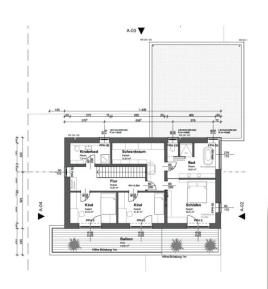
Terrasse 132.71 m

www.immobaer.at





Grillparzerstraße 43 - 4701 Bad Schallerbach





## **PLAN OBERGESCHOSS**

Flur	11,26 m <sup>2</sup>
Schrankraum	13,64 m <sup>2</sup>
Kinderbad	7,31 m <sup>2</sup>
Bad	14,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,25 m <sup>2</sup>
Kind 1	12,32 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,32 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 89,71 m<sup>2</sup>

Balkon 34.30 m<sup>2</sup>

www.immobaer.at





## **Objektbeschreibung**

#### WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

Dieses topmoderne Einfamilienhaus (Baujahr 2022) vereint höchste Bauqualität mit stilvollem Wohnkomfort auf einem großzügigen

**Grundstück von 904 m²** in absoluter Ruhelage nahe dem Park von Bad Schallerbach.

Auf rund **206** *m*<sup>2</sup> **Wohnnutzfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit **3 Schlafzimmern**, **3 Badezimmern**, einer offen gestalteten Tischlerküche sowie hochwertigen

Einbauten vom Designer.

Die Wohnräume beeindrucken durch ihre Raumhöhe von ca. 2,8 m im Erdgeschoss, einen **edlen Holzdielenboden**, feinste Fliesen und ein stimmiges **Beleuchtungskonzept mit Molto Luce** Deckenspots.

#### **ENTSPANNTE STUNDEN IM FREIEN**

Die komplett *fertiggestellte Gartenanlage* wurde von der Gitterfabrik professionell geplant und umgesetzt – inklusive *Rollrasen*, moderner Bepflanzung und einem *eleganten Pool* 

(IPOR-Wanne, 4 × 8 m) mit Abdeckung für entspannte Stunden im Freien.

#### **HIGHLIGHTS**

- traumhafte Gartenanlage
- inkl. Pool samt Abdeckung
- · edle und hochwertige Ausstattung
- Molto Luce Beleuchtung
- Dielenholzböden

Deckenkühlung
PV-Vorbereitung
Hochwertige Josko Fenster Holz Alu und Innentüren
Designer Tischler Küche
Tischlerverbauten im ganzen Haus
einzigartiges Wohngefühl
• Kamin
• erhöhte Raumhöhe im Erdgeschoss (ca. 2,8m)
Im Kaufpreis sind die fix verbauten Ausstattungsmerkmale inkludiert! (Designer Küche, alle Tischlerverbauten, Sanitärausstattung, Molto Luce Deckenspots, Raffstores, komplette Gartengestaltung inkl. Pool und Abdeckung)
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 <1.500m Apotheke <1.500m

#### Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum <6.000m

### Sonstige

Bank <1.500m Geldautomat <1.500m Post <1.500m Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <4.500m Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap