Südliches Lebensgefühl pur – Einfamilienhaus mit Pool, 2 Garagen & Ruhelage in Kohfidisch



Objektnummer: 73
Eine Immobilie von Seraphar GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 7512 Kohfidisch

Baujahr: 1974

Zustand: Modernisiert

Möbliert:VollAlter:NeubauWohnfläche:129,00 m²

Zimmer:5Bäder:1WC:1Terrassen:2Stellplätze:3

Garten: 1.400,00 m²

Heizwärmebedarf: D 149,13 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,72

Ihr Ansprechpartner



Sandra Reiterer

Seraphar GmbH Schikanedergasse 2/7 1040 Wien

T +43 660 1050656

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



















































Objektbeschreibung

Vom Alltag abschalten. Ankommen. Leben. Dieses Haus ist kein Projekt – es ist eine Einladung.

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus mit Pool, drei Garagen und einem wunderschön angelegten Garten befindet sich in herrlich ruhiger Grünruhelage am Ortsrand von Kohfidisch. Das Grundstück umfasst ca. 1.704 m² – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Gartenliebhaber.

Der 1974 errichtete Bungalow bietet auf rund 129 m² Wohnfläche:

- Vorraum / Flur
- Großzügiger Wohn-Essbereich
- Küche mit Speis
- Schrank-/Bügelraum mit Waschmaschine & Trockner
- 1 Schlafzimmer
- 1 Büro / Gästezimmer / Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dampf-Dusche, Badewanne & Schminktisch
- Separates WC

Zwei **überdachte Terrassen** (ca. 30 m² gesamt) nach **Osten und Süden** laden zum Frühstück im Grünen oder entspannten Sommerabenden ein.

Der Poolbereich bildet das Herzstück der gepflegten Gartenlandschaft. Der beheiz- und beleuchtbare Pool hat eine moderne Überdachung, die sich platzsparend unter die Terrasse schieben lässt. Der Garten selbst begeistert mit liebevollen Details und spürbarer Ruhe: Ob

beim Rückzug in eine der Sitznischen, beim Arbeiten in den Hochbeeten oder beim Abendessen im Freien – dieser Außenbereich schafft Raum für echte Lebensqualität.

Das Haus ist **großteils unterkellert**: dort befinden sich unter anderem der **Heizraum**, ein **Fitnessraum** und eine **integrierte Doppelgarage**. Eine **dritte Garage** mit Zugang zum Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot.

Technisch ist die Immobilie hervorragend ausgestattet:

- Holzvergaserofen, Öl-Brennkessel und Luftwärmepumpe
- Kamin für gemütliche Wintertage
- Klimagerät für heiße Sommertage
- Wasseraufbereitungsanlage
- Alarmanlage
- Holz-Alu-Fenster mit Rollläden (teils elektrisch)
- Vorbereitung für Photovoltaik

Das Haus wird voll möbliert verkauft und kann nach Vereinbarung sofort bezogen werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <7.500m

Sonstige

Bank <1.500m Post <1.500m Polizei <1.000m Geldautomat <8.000m

Verkehr

Bus <500m Flughafen <4.000m Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap