

## **Südliches Lebensgefühl pur – Einfamilienhaus mit Pool, 3 Garagen & Ruhelage in Kohfidisch**



**Objektnummer: 73**

**Eine Immobilie von SAW Consulting e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7512 Kohfidisch
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	1.400,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	170,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,04
<b>Kaufpreis:</b>	529.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % vom Kaufpreis zzgl. Mwst.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. BW Anke Schuch**

SAW Consulting e.U.  
Kirchenstraße 14



















## 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 m<sup>2</sup>** – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Gartenliebhaber.

Der **1974 errichtete Bungalow** bietet auf rund **129 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 **größtenteils 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**.

### **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