

## **Einfamilienhaus mit Pool und großem Garten in Köstendorf**



**Objektnummer: 7954/80**

**Eine Immobilie von raumhochzwei Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5203 Köstendorf
Baujahr:	2007
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	205,63 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	814,00 m²
Keller:	101,06 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	1.550.000,00 €
Heizkosten:	289,10 €
USt.:	70,95 €

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Ebner**

raumhochzwei Immobilien GmbH  
Strandbadstraße 5  
5163 Mattsee

T +43 664 512 0929

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









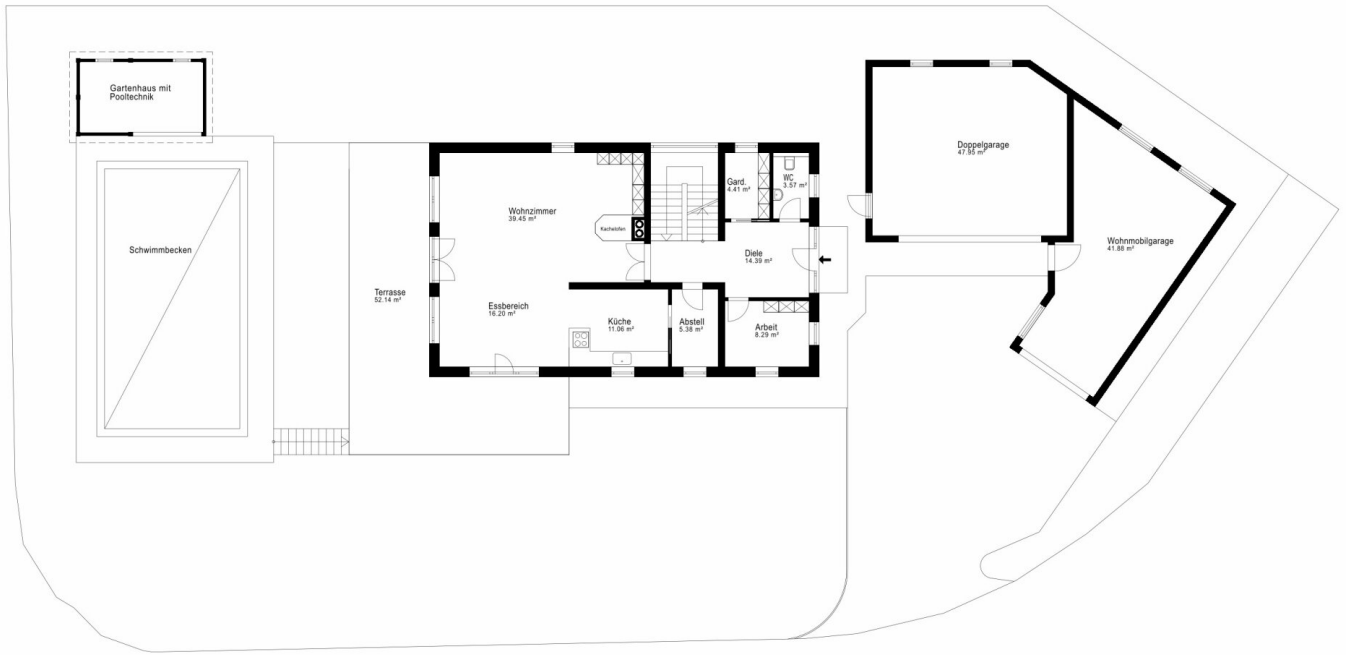




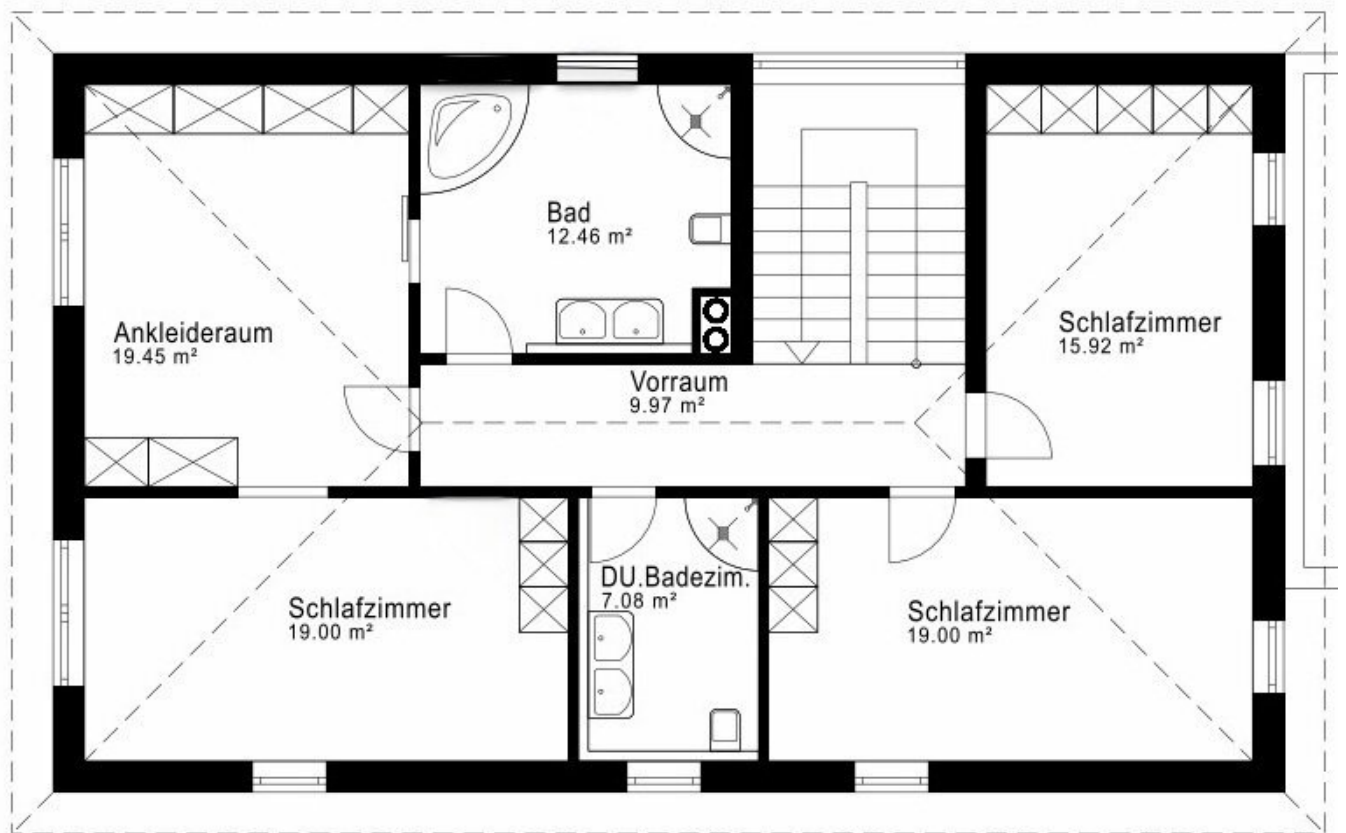


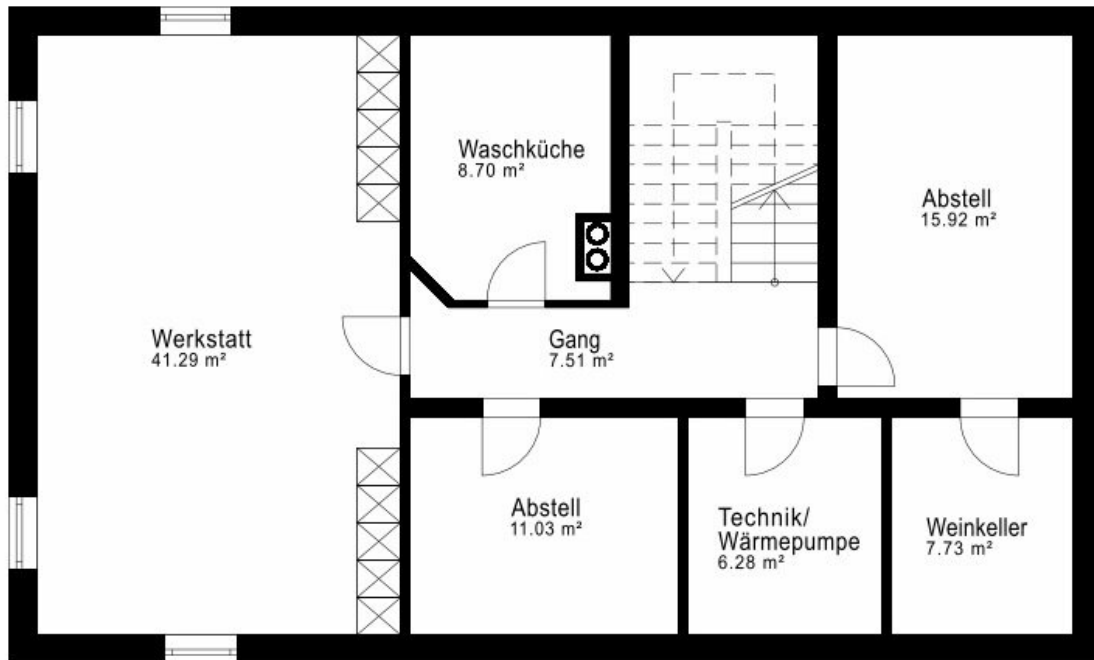






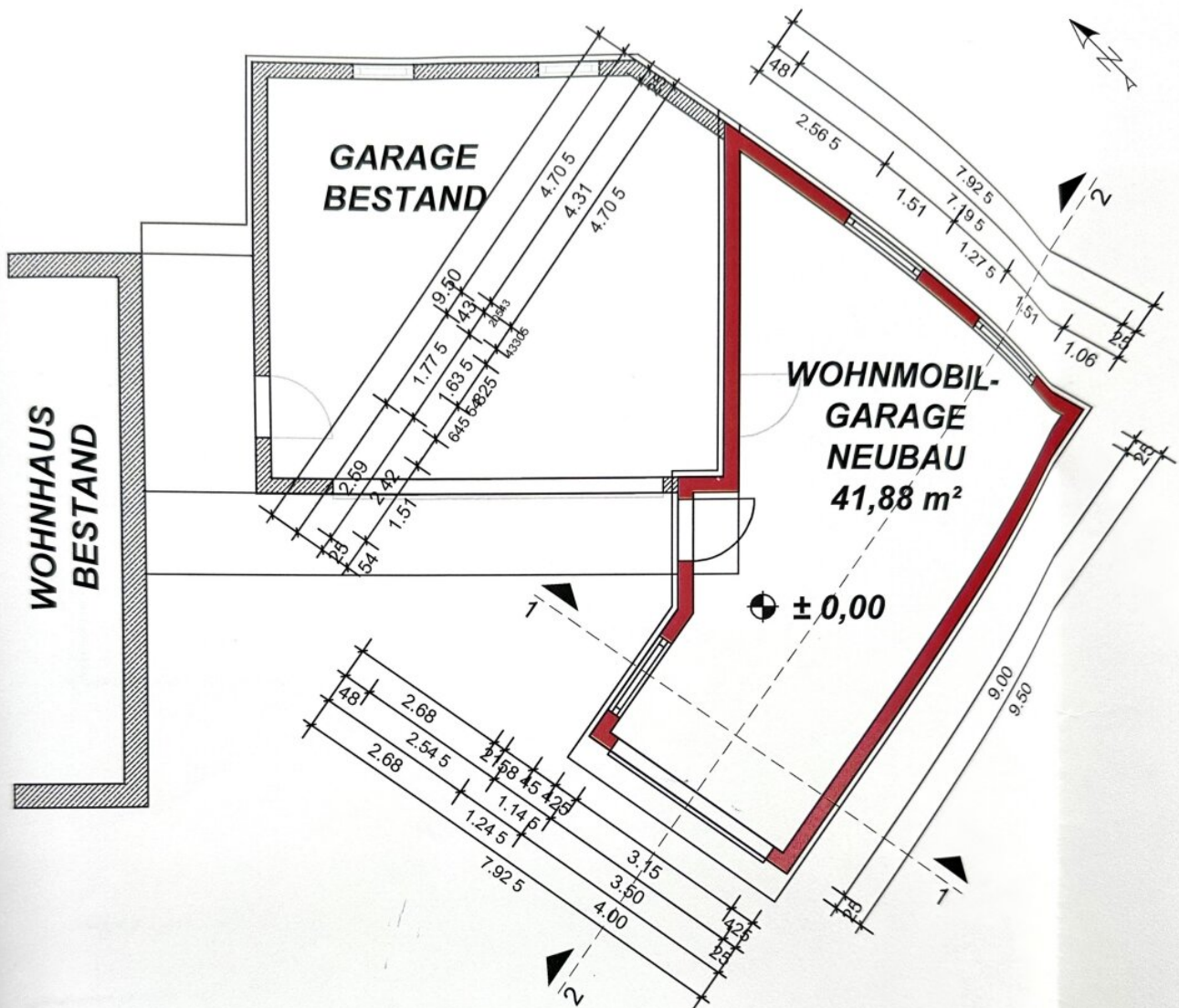








✓



## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus in sonniger Lage bietet nicht nur ein durchdachtes Raumkonzept, sondern auch ein hohes Maß an Wohnkomfort und Energieeffizienz.

Mit einer Wohnfläche von über 200 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erd- und Obergeschoß mit 6 Zimmern und mehreren Nebenräumen, überzeugt das Haus mit einem stilvollen Ambiente für die ganze Familie.

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet im Untergeschoß zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten:

Neben Lager- und Abstellräumen stehen eine Waschküche mit Wäscheschacht und eine geräumige Werkstatt zur Verfügung.

Beheizt wird das Haus über eine energieeffiziente Tiefenwärmepumpe in Kombination mit komfortabler Fußbodenheizung und Einzelraumsteuerung in allen Räumen.

Eine moderne Photovoltaikanlage mit Speicher und eine Solaranlage für Warmwasser sorgen zusätzlich für eine nachhaltige und kostenschonende Versorgung.

Die Fenster sind mit Fliegengitter und elektrischen Jalousien ausgestattet, die mit einer Zentralfernbedienung steuerbar sind.

Abgerundet wird das 1.062 m<sup>2</sup> große Grundstück durch einen gepflegten Garten mit viel Platz zum Entspannen und Genießen. Ein eleganter Pool mit Überdachung verspricht sommerliche Erfischung und kann für kältere Tage durch eine eigene Solaranlage beheizt werden.

Neben einer großzügigen Doppelgarage steht Ihnen auch noch eine separate, großzügige Wohnmobilgarage (BJ 2017) zu Verfügung, die sich ideal auch als Werkstatt oder Hobbyraum eignet.

### **Auf einen Blick:**

Wohnen:



- 6 Zimmer + mehrere Nebenräume
- Wohn/Essbereich mit 55,65 m²
- Küche mit Miele-Geräte
- Speisekammer im Erdgeschoß + Weinkeller
- Garderobenraum
- 2 Bäder
- 3 Toiletten
- Elternschlafzimmer mit Ankleideraum und Zugang zum Hauptbadezimmer
- Waschküche mit Wäscheschacht
- Wärmekabine
- Kamin

#### Ausstattung:

- Beheizung mittels Tiefenwärmepumpe und Solaranlage
- Photovoltaikanlage mit Speicher

- Versperrbare Fenster mit zweifacher Isolierverglasung
- Elektrische Rollos + Insektenschutz
- Laminat- und Fliesenböden

#### Outdoor:

- Outdoorpool (L 8 x B 4 x T 1,50 Meter) mit Schiebe-Überdachung und Solarheizung
- 50 m<sup>2</sup> große Holzterrasse mit Süd/Westausrichtung
- Gartenhütte
- Doppelgarage + Parkmöglichkeiten vor dem Haus
- Wohnmobilgarage
- Gartenhütte

#### Features:

- Infrarotkabine
- Kamin



- Zentral-Staubsauganlage
- 2.000 Liter Regenwasserzisterne
- BWT-Anlage für Wasseraufbereitung
- Fingerprint-Schließanlage

Diese Immobilie eignet sich perfekt für Familien, die Platz, Komfort und eine grüne Umgebung schätzen.

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Gerne sende ich Ihnen auf Anfrage das vollständige und detaillierte Exposé zu.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap